

# AVANCES Y DESAFÍOS EN LA AGENDA PÚBLICA DE VIVIENDA EN ANTIOQUIA:

Análisis comparativo de indicadores de déficit habitacional 2017-2023



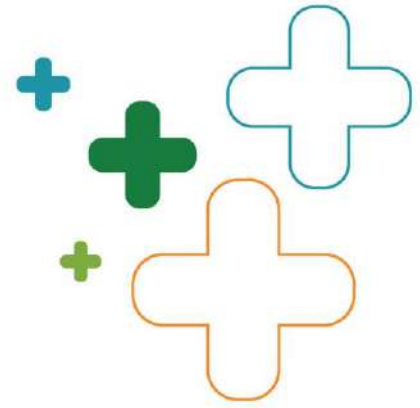
 **Centro Comercial Almacentro**  
Carrera 43ª No. 34-95  
Torre Sur, Piso 10 - Medellín Antioquia

 **(604) 444 8608**  
Línea de atención gratuita 018000515049

 [viva@antioquia.gov.co](mailto:viva@antioquia.gov.co)  
**Código postal 050015**

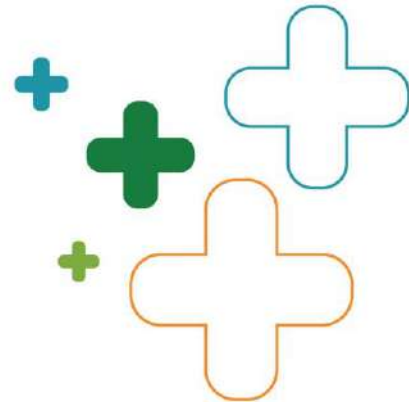


GDC-FO-03  
Versión 13



## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN .....	1
1. EVOLUCIÓN HISTORICA DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA .....	3
2.1 DÉFICIT CUANTITATIVO (NECESIDADES DE VIVIENDA NUEVA) .....	7
2.2 DÉFICIT CUALITATIVO (NECESIDADES MEJORAMIENTO DE VIVIENDA) ...	14
2. CRITERIOS DE VIVIENDA ADECUADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA:.....	23
3.1 TENENCIA SEGURA .....	24
3.2 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS EN LA VIVIENDA .....	27
3.3 UBICACIÓN DE LA VIVIENDA .....	29
3.4 HABITABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA VIVIENDA .....	32
3.5 ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA .....	34
3.6 ASEQUIBILIDAD .....	35
3.7 ADECUACIÓN CULTURAL: .....	36
COMENTARIOS FINALES: .....	38
REFERENCIAS .....	39



## LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Subregiones: Evolución histórica de viviendas en déficit habitacional .....	6
Tabla 2. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de vivienda por componentes del déficit cuantitativo (Urbano – Rural) (2017 – 2023) .....	11
Tabla 3. Subregiones: Evolución histórica de viviendas en déficit cuantitativo (2017 -2023) .....	13
Tabla 4. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de vivienda por componentes del déficit cualitativo (Urbano – Rural) (2017 – 2023) .....	17
Tabla 5. Subregiones: Evolución histórica de viviendas en déficit cualitativo (2017-2023) .....	18
Tabla 6. Antioquia: 2023. Combinaciones de los componentes del déficit cualitativo .....	19
Tabla 7 . Subregiones: Evolución histórica del porcentaje de hogares en situación de tenencia insegura (2019 -2023) .....	27
Tabla 8. Subregiones: Evolución histórica de viviendas afectadas por fenómenos naturales (2017 - 2023) .....	31

## LISTA DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de viviendas en déficit habitacional .....	4
Gráfica 2. Antioquia: Evolución histórica déficit cuantitativo .....	9
Gráfica 3. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de viviendas en déficit cuantitativo por componentes (2017 – 2023) .....	11
Gráfica 4. Antioquia. Evolución histórica déficit cualitativo .....	16
Gráfica 5. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de viviendas en déficit cualitativo por componentes (2017 – 2023) .....	17
Gráfica 6. Antioquia 2023: Porcentaje de viviendas en déficit cualitativo según tipo de servicio público.....	25
Gráfica 7. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de hogares en situación de tenencia insegura (2017 – 2023) .....	25
Gráfica 8. Antioquia 2023: Porcentaje de viviendas sin cobertura y acceso adecuado según servicios públicos.....	28
Gráfica 9. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de viviendas afectaciones por fenómenos naturales (2017 – 2023) .....	3030
Gráfica 10. Antioquia 2023: Número de viviendas afectadas por fenómenos naturales, por tipo de afectación .....	311
Gráfica 11. Antioquia. Evolución histórica del porcentaje de viviendas con materialidad en su estructura inaceptable (2017 - 2023) .....	333
Gráfica 12. Antioquia 2023: Viviendas con población afrodescendientes en déficit habitacional ...	37
Gráfica 13. Subregiones 2023: Mapa de viviendas con población afrodescendientes en déficit habitacional .....	37



## INTRODUCCIÓN

El déficit habitacional ha sido un problema persistente en diversas regiones de Colombia, y Antioquia no ha sido la excepción. Entre 2017 y 2023, este fenómeno ha evidenciado desafíos críticos tanto en términos cuantitativos como cualitativos, afectando especialmente a los hogares más vulnerables. La mayoría de indicadores tuvieron avances positivos entre el período 2017-2019, sin embargo, producto de los diversos efectos socioeconómicos de la pandemia del Covid-19, se sufrió un retroceso al momento de realizar la medición entre 2019 y 2021. Lo anterior, sumado a la falta de acceso a viviendas adecuadas, junto con la creciente informalidad y la presión sobre los recursos urbanos, han intensificado algunas brechas en los indicadores habitacionales, especialmente en áreas rurales y en las periferias urbanas, que muestran una leve recuperación en el período 2021-2023.

El presente documento tiene como objetivo examinar y analizar la evolución del déficit habitacional en Antioquia durante el periodo 2017-2023, tomando como base los datos de las Encuestas de Calidad de Vida de Antioquia realizadas en el 2017, 2019, 2021 y 2023. Para el desarrollo de este análisis se consideran tanto los aspectos estructurales que han dado lugar a este fenómeno como la implementación de los criterios de vivienda adecuada establecidos por ONU-Hábitat, en perspectiva de entender cuál es el problema público y las principales características que marcan el fenómeno de la vivienda y el hábitat, que posibilite la construcción de agendas conjuntas de gestión entre los diferentes actores y sectores, públicos y privados, del ecosistema de la vivienda en Antioquia.

Asimismo, el documento está enmarcado de forma general en la Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitats Adecuados y Sostenibles de Antioquia consagrada en la Ordenanza 022 del 3 de octubre de 2023, puesto que la política se convierte en la orientadora de acciones de corto, mediano y largo plazo que permitan garantizar el acceso a la vivienda y el hábitat bajo una meta de tener cero déficit habitacional en el año 2040.

Este análisis busca brindar una visión histórica y comparativa del déficit habitacional en el departamento, de los criterios de vivienda adecuada, y también servir de punto de partida para armonizar el proceso de implementación de la política pública, contribuyendo así a la discusión e implementación sobre el desarrollo de programas y proyectos que garanticen alcanzar la meta trazada. Adicionalmente, en el marco de actuación del Centro de Pensamiento y Hábitat de VIVA y la gobernanza de la política pública departamental de viviendas y hábitats sostenibles, este documento se ofrece como un punto de encuentro



para la articulación institucional de actores públicos, privados, sociales y académicos que son corresponsables en el logro de los objetivos de largo plazo de la política.

El documento se encuentra dividido en tres partes: en la primera se muestra la evolución de los indicadores de déficit habitacional del departamento; en la segunda, se abordan los siete criterios de vivienda adecuada de ONU-Hábitat; y en la tercera se muestran algunas conclusiones preliminares del ejercicio.



 **Centro Comercial Almacentro**  
Carrera 43ª No. 34-95  
Torre Sur, Piso 10 - Medellín Antioquia

 **(604) 444 8608**  
Línea de atención gratuita 018000515049

 [viva@antioquia.gov.co](mailto:viva@antioquia.gov.co)  
**Código postal 050015**





## 1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

La vivienda es un pilar fundamental para garantizar el bienestar y la seguridad de las personas. Por ello, el déficit habitacional es un indicador esencial para evaluar las condiciones de vida y el desarrollo de vivienda en el departamento de Antioquia. Este concepto abarca la falta de acceso a una vivienda digna y adecuada, considerando tanto la necesidad de nuevas viviendas para los hogares que carecen por completo de un lugar habitable (debido a problemas estructurales, hacinamiento no mitigable (cuando es imposible adecuar el espacio para el número de habitantes) o cohabitación (cuando varias hogares comparten una misma vivienda), como la situación de las viviendas existentes que requieren mejoramientos, tales como la falta de servicios públicos básicos, hacinamiento mitigable, o deficiencias estructurales que requieren intervención de piso o cocina (DANE 2020).

En Antioquia, el déficit habitacional ha sido una preocupación persistente a lo largo del tiempo, exacerbado por factores socioeconómicos, demográficos, medioambientales y otros. En donde el sector de la vivienda por su naturaleza cíclica (con periodos de auge y declive en la construcción y venta de viviendas), ha demostrado variaciones significativas. Estas fluctuaciones se observan tanto en áreas urbanas desarrolladas como el Valle de Aburra y el oriente antioqueño, como en zonas rurales con limitaciones en infraestructura y acceso a servicios básicos. Las disparidades geográficas y económicas entre las subregiones del departamento contribuyen a la distribución y severidad del déficit habitacional que hace que abordar el problema de la vivienda en Antioquia sea un desafío que requiere atención y soluciones integrales.

En este enfoque, se incorpora la caracterización de las condiciones materiales y calidad de la vivienda en Antioquia y sus subregiones, utilizando la Metodología del Déficit Habitacional 2020 empleada por el DANE. Esta metodología aborda tanto el déficit cuantitativo (necesidades de vivienda nueva) como el cualitativo (necesidades de mejoramiento), excluyendo a los hogares que residen en viviendas étnicas o indígenas. La exclusión se fundamenta en la aplicación de una metodología específica para estas viviendas, reconociendo sus particularidades estructurales y de habitabilidad (DANE, 2020).

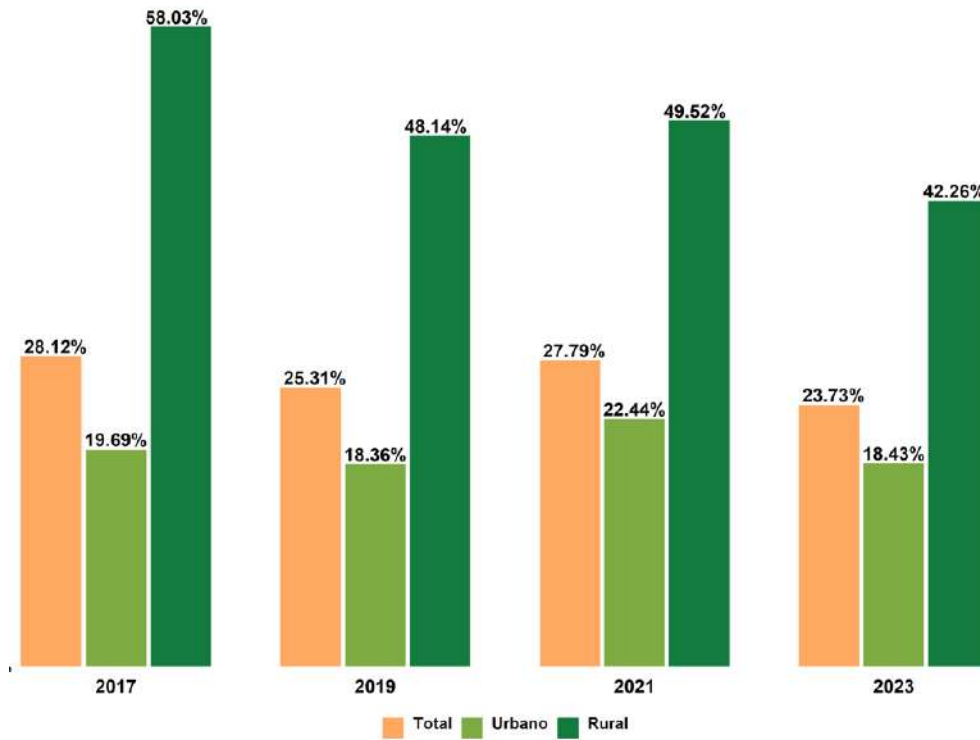
La implementación de esta metodología asegura una evaluación precisa y contextualizada del déficit habitacional, lo que permite la formulación de estrategias y políticas dirigidas a mejorar las condiciones de vivienda de manera efectiva y equitativa. Sin embargo, es





importante tener en cuenta que las tendencias bianuales de los indicadores presentados en este documento para los años 2017 a 2023 a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, no son del todo comparables. Esto se debe a ajustes metodológicos que pueden haber modificado la base de cálculo del déficit habitacional. Por lo tanto, es importante interpretar los indicadores con cautela, con miras a mejorar constantemente la precisión y utilidad de los datos.

**Gráfica 1. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de viviendas en déficit habitacional**



Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia – VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

A partir de los indicadores del déficit habitacional en Antioquia (Gráfico 1), se observa una tendencia general de disminución entre 2017 y 2023, aunque con algunas fluctuaciones. En 2023 disminuyó 4,39 puntos porcentuales con respecto a 2017 lo que refleja una leve mejora durante el período analizado. En 2017, el déficit era del 28,12%, evidenciando serios problemas de acceso a vivienda digna. Para 2019, este indicador disminuyó a 25,31%. Sin embargo, en 2021 aumentó nuevamente, alcanzando el 27,79%. No obstante, en 2023 se reporta una recuperación, con una reducción del déficit al 23,73%. Esta evolución puede explicarse por una combinación de factores, como los avances en políticas habitacionales, los esfuerzos de los gobiernos tanto a nivel departamental como nacional y las alianzas público-privadas, así como las fluctuaciones en el mercado inmobiliario y la



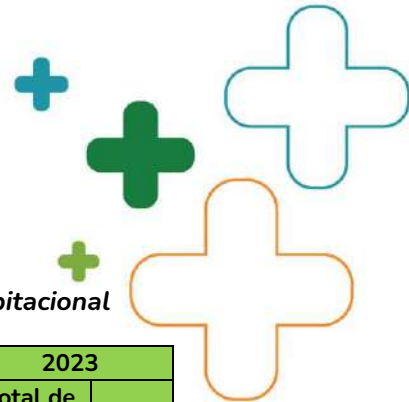
demanda de vivienda. Sin embargo, es claro que se requiere esfuerzos sostenidos de todos los actores del sector para continuar reduciendo el déficit habitacional.

En cuanto a la diferencia entre las zonas urbanas y rurales, se ha registrado una disminución general del déficit en ambos contextos, aunque las zonas rurales siguen enfrentando un déficit considerablemente mayor. En 2017 el déficit de la zona rural era del 58,03% y para 2023 se redujo al 42,26%. A pesar de esta mejora, el déficit sigue siendo elevado. En contraste, en las zonas urbanas paso de 19,69% en 2017 a 18,43% en 2023, indicando que la evolución en estas áreas ha sido menos significativa a lo largo del tiempo. Este asunto es particularmente relevante en Antioquia, ya que el Área Metropolitana del Valle de Aburrá congrega a cerca del 60% del total de la población del departamento en solo 10 municipios; adicionalmente, de acuerdo con datos del DANE, Medellín ha sido la ciudad con mayor índice de urbanización en capitales del país, alcanzando el 98,3% en el 2018 (DANE, 2021).

Lo anterior, supone que el proceso de urbanización en Medellín y Antioquia ha traído consigo tanto oportunidades como desafíos. La concentración poblacional en el Valle de Aburrá ha fomentado una aglomeración metropolitana significativa, mientras que los fenómenos de urbanización informal y periurbana reflejan las dificultades de acceso a una vivienda adecuada. Esta diferencia persistente entre las zonas urbanas y rurales refleja problemas estructurales, la deficiente calidad de las viviendas y el acceso a servicios básicos, aspectos que requieren mayores esfuerzos para su resolución.

Este panorama indica que, aunque los esfuerzos para reducir el déficit habitacional en Antioquia están logrando resultados a largo plazo, se debe continuar con estrategias para mantener esta tendencia a la baja, con el objetivo de alcanzar un déficit habitacional de cero al año 2040 (Política pública de vivienda de Antioquia, 2023). Este objetivo debe lograrse mediante el fortalecimiento de alianzas estratégicas y la aplicación de medidas efectivas que aborden tanto las necesidades urbanas como rurales, adicionalmente, con énfasis en mecanismos de gobernanza interinstitucional que promuevan el involucramiento de actores públicos, privados, sociales, comunitarios y académicos, que tienen un rol esencial en la cadena de valor público de la vivienda en Antioquia.





**Tabla 1. Subregiones: Evolución histórica de viviendas en déficit habitacional**

Subregión	2017		2019		2021		2023	
	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%
Bajo Cauca	34.117	64,05	41.434	60,04	40.610	52,49	44.590	53,98
Magdalena Medio	12.893	44,34	12.967	40,24	13.144	36,87	13.506	35,54
Nordeste	38.612	59,88	32.355	54,67	33.828	49,46	30.804	42,27
Norte	37.082	45,11	26.712	38,87	28.539	36,85	27.055	32,77
Occidente	37.481	47,39	27.364	44,34	32.963	47,11	29.228	39,19
Oriente	67.385	30,61	44.402	21,78	60.096	26,37	54.433	22,41
Suroeste	53.636	42,91	36.567	32,91	45.059	36,05	36.939	27,72
Urabá	97.065	67,61	86.199	60,11	100.938	64,07	102.275	60,71
Valle de Aburrá	228.771	16,8	212.452	16,25	270.605	19,15	233.057	15,39

Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia – VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

Revisando las cifras a nivel subregional, se observa que cada subregión requiere enfoques adaptados a sus necesidades específicas. En el Valle de Aburrá, el desafío principal radica en la densificación urbana y en el acceso a viviendas asequibles dentro de un mercado inmobiliario altamente competitivo. A pesar de estos retos, se ha logrado una reducción del déficit habitacional, que paso de 16,8% en 2017 a 15,39% en 2023, aunque con un aumento temporal en 2021 alcanzando un 19,15%. Por otro lado, las subregiones de Urabá y Bajo Cauca presentan porcentajes más altos en déficit de vivienda a lo largo de los años.

En Urabá el impacto de la migración y los proyectos estratégicos ha sido profundo, transformando la dinámica habitacional de la región. Si bien se presentan desafíos importantes en términos de déficit habitacional y expansión de asentamientos informales, las inversiones en infraestructura ofrecen una oportunidad para reconfigurar el territorio y mejorar el acceso a vivienda adecuada. Por ejemplo, en años recientes, Urabá se ha convertido en un corredor de tránsito para migrantes internacionales, principalmente de países como Haití y Venezuela, que intentan cruzar hacia América del Norte. Aunque estos migrantes no se quedan permanentemente en la subregión, su paso por la zona ha afectado la infraestructura y los servicios urbanos, aumentando la demanda temporal de vivienda y creando necesidades logísticas en municipios como Necoclí y Turbo.

También, la presencia de proyectos estratégicos de desarrollo como el Puerto de Urabá, las Autopistas 4G han influido directamente en la demanda de vivienda y el desarrollo urbano, impulsando una rápida urbanización en municipios receptores de los mismos, superando la capacidad de los municipios de planificar y gestionar el crecimiento urbano.



A pesar de los avances y los esfuerzos continuos, el déficit habitacional en Antioquia sigue siendo un problema de interés significativo debido a su impacto en diversos aspectos de la vida cotidiana, como la calidad de vida, la salud, el bienestar general de la población, educación, empleo y la cohesión social (ONU HABITAT 2015). En respuesta a esta problemática, se ha implementado una política pública de vivienda (ORDENANZA 022 DE 2023) orientada a mejorar las condiciones habitacionales atendidas mediante diferentes clases de respuestas o soluciones, incluyendo la construcción de nuevas unidades de vivienda, el traslado de hogares a viviendas que cumplan con estándares adecuados, así como la reparación, el mejoramiento y la ampliación de viviendas existentes. Junto con acciones tendientes a mejorar el contexto territorial y ambiental, la integración social y el acceso a oportunidades en el entorno en que se inserta la vivienda.

## 2.1 DÉFICIT CUANTITATIVO (NECESIDADES DE VIVIENDA NUEVA)

Uno de los componentes del déficit habitacional es el cuantitativo, que hace referencia a las necesidades que tienen las viviendas en temas estructurales, por lo que se consideran viviendas con estándares no aptos para la habitabilidad. De acuerdo con el DANE (2020), el déficit cuantitativo tiene como enfoque que debe existir una relación, al menos uno a uno, entre número de hogares y número de viviendas, y por tanto su aproximación a la medición hace referencia al número de viviendas necesarias para lograr esta condición y que deben sumarse al stock de viviendas disponibles, que cumplan con las características estructurales para su habitabilidad.

Técnicamente, el déficit cuantitativo está compuesto por los siguientes indicadores:

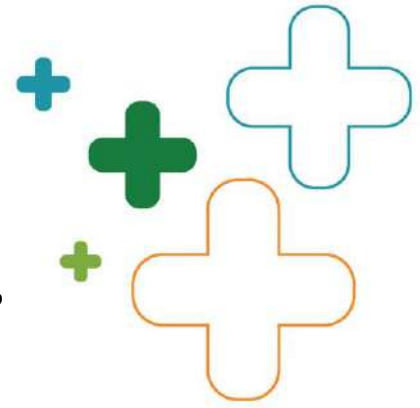
- **Tipo de vivienda:** hace referencia a estructuras en las cuales habitan hogares o familias que no cumplen con las características esperadas en las viviendas. Según el DANE (2020), estas son contenedor, carpa, embarcación, vagón, cueva o refugio natural.
- **Material de las paredes:** puesto que existen materiales externos en las viviendas que no protegen a sus habitantes de fenómenos climáticos, todas las viviendas que cuenten con materiales en sus paredes como madera burda, tabla o tablón; caña, esterilla, u otros vegetales; materiales de desecho, así como los hogares que habitan en viviendas sin paredes; se encuentran en déficit cuantitativo (DANE, 2020).
- **Cohabitación:** Este componente, se refiere al hecho de que existan tres o más hogares en una misma vivienda.
- **Hacinamiento no mitigable:** Cuando existen cuatro o más personas que duermen en un solo cuarto.



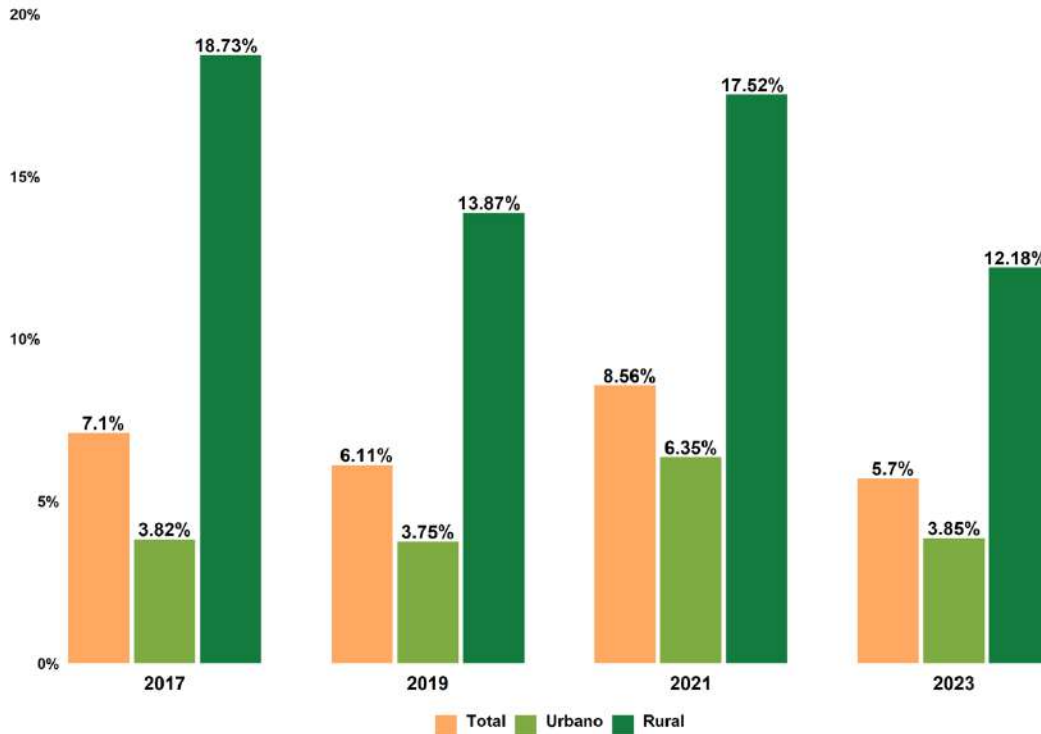
Es importante mencionar que existen algunos factores relacionados con el comportamiento histórico que ha tenido el déficit cuantitativo. Para el caso colombiano, por ejemplo, se reconoce que la evolución histórica de los indicadores de pobreza incrementa el déficit cuantitativo, en tanto refleja la necesidad en muchos casos, de reposición completa de las estructuras físicas de la vivienda. Por esto, en períodos en que la pobreza multidimensional o monetaria aumenta, en Colombia se ha visto un incremento en este indicador (Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional, 2005).

De manera complementaria, la pandemia sanitaria vivida entre los años 2020 y 2022, también generó un impacto en el déficit cuantitativo a nivel global y nacional. Esto, debido a que la crisis económica sufrida en ese momento, junto al aumento del nivel desempleo, dificultó que muchos hogares continuaran con sus respectivas viviendas, ya sea a través del pago de arriendo o de créditos hipotecarios, lo que propició un aumento no esperado de la cohabitación. Según datos de Romero y Vera (2023), la caída de los créditos hipotecarios a nivel nacional fue del 2,7% en el 2020 y de 0,43% en el 2021, cuando en años previos a la pandemia, esta misma tasa se ubicaba de forma positiva por encima del 8%. Asimismo, según datos de La República (2020), la cartera hipotecaria por asuntos del Covid-19 desmejoró su calidad, puesto que los créditos en mora aumentaron ostensiblemente, acercándose al 30% de créditos vencidos en mayo del 2020, cuando el país se encontraba inmerso en cuarentena.

Asimismo, los fenómenos asociados al cambio climático y sus diferentes manifestaciones, ponen sobre la mesa presiones adicionales en este indicador, por lo que suponen las diferentes afectaciones que sufren las viviendas en zonas de alto riesgo, que terminan destruyendo casas enteras o de forma parcial, y que llevan a sus habitantes a buscar soluciones temporales con materiales que generan que sus respectivas viviendas queden dentro de la medición de este tipo de déficit.



**Gráfica 2. Antioquia: Evolución histórica déficit cuantitativo**



Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

Para el caso del departamento, el déficit cuantitativo ha tenido un comportamiento que se ha visto afectado, en primera instancia, por la pandemia del Covid-19. De acuerdo con la gráfica anterior, en las mediciones y cálculos realizados a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, entre los años 2017 y 2019, el déficit cuantitativo del departamento venía en una tendencia decreciente bastante marcada: para el total de Antioquia este pasó del 7,1% al 6,11%, lo que significó una caída de 1 punto porcentual. Para el caso de la zona urbana, la caída fue marginal, puesto que el indicador pasó del 3,82% en el 2017 al 3,75% en el 2019; por su parte, la zona rural fue la que mayor nivel de disminución tuvo en el período analizado, puesto que el déficit cuantitativo cayó cerca de 5 puntos porcentuales, pasando del 18,73% al 13,87%. Este comportamiento se debe, en gran parte, por el énfasis que han tenido las políticas de vivienda y la priorización de soluciones y mejoramiento para esta zona.



En la siguiente medición realizada en el año 2021 que se dio en medio de la pandemia del Covid-19, se ven reflejados los efectos socioeconómicos de este fenómeno, puesto que el déficit cuantitativo sufrió un importante deterioro. Para el total departamental se ubicó en 8,56%, lo que significa un incremento de más de dos puntos porcentuales frente a la medición anterior; mientras que, para la zona urbana y rural, el incremento fue mucho mayor: para la zona urbana el indicador pasó del 3,75% al 6,35% (casi tres puntos porcentuales más), para la zona rural el déficit cuantitativo pasó de 13,87% al 17,52%, devolviendo este indicador casi hasta los niveles de la medición realizada en el 2017.

Para la más reciente medición, la del año 2023, la tendencia vuelve a revertirse, en tanto se observa nuevamente una caída en los indicadores: para el total del departamento de Antioquia el déficit cuantitativo se ubica en un 5,7%, siendo la cifra más baja de todo el período analizado. En la zona urbana, el déficit se ubicó en 3,85% logrando acercarse a la menor cifra observada en este período (el año 2017); y en la zona rural, el indicador cayó al 12,18%, ubicándose de esta manera como la menor cifra histórica del déficit cuantitativo de vivienda para este dominio geográfico.

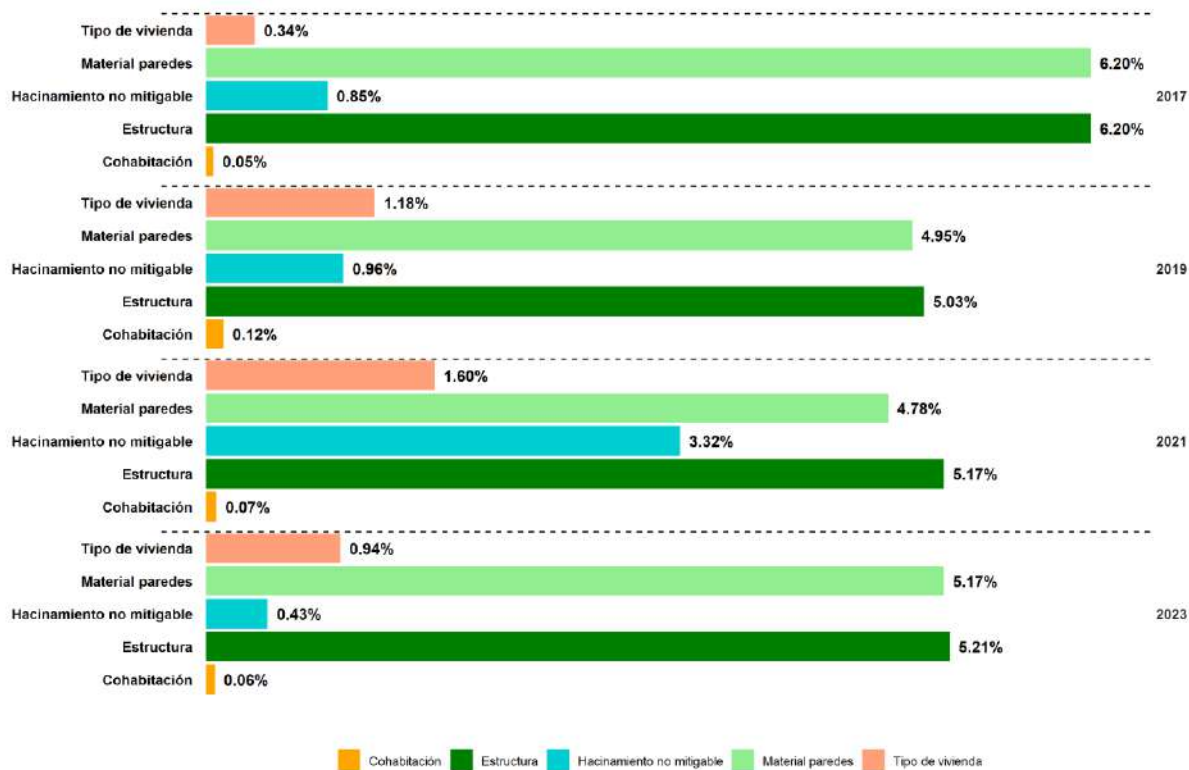
De esta manera, parte del contexto histórico asociado a las mediciones mostrada por la ECV de Antioquia, ponen sobre la mesa dos hechos contundentes: el primero de ellos, es la garantía de los efectos positivos de las acciones colectivas y continuas que tienen las políticas públicas de vivienda, en tanto las apuestas de los últimos gobiernos en este sector, dan sus frutos en el comportamiento tendencial observado. El segundo, la visible fragilidad que tiene este tipo de indicadores a situaciones del contexto socioeconómico externo, caso pandemia, que terminan mostrando la necesidad de no bajar la guardia y de mantener un enfoque integral y sostenible para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para toda la población.

Ahora bien, la posibilidad de trabajar con este indicador es que se puede realizar un análisis para cada uno de sus componentes, de forma que se profundice con mayor capacidad en su comportamiento. A continuación, podemos observar en los mismos períodos, la medición para cada uno de ellos.





**Gráfica 3. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de viviendas en déficit cuantitativo por componentes (2017 – 2023)**



**Tabla 2. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de vivienda por componentes del déficit cuantitativo (Urbano – Rural) (2017 – 2023)**

Componentes	Zona	2017	2019	2021	2023
		% viviendas	% viviendas	% viviendas	% viviendas
Tipo de vivienda	Urbana	0,13	0,43	1,04	0,62
	Rural	1,1	3,62	3,9	2,05
Material de las paredes	Urbana	2,67	2,32	2,75	3,25
	Rural	18,73	13,62	13,0	11,87
Estructura	Urbana	2,67	2,35	3,00	3,28
	Rural	18,73	13,87	14,0	11,95
Hacinamiento no mitigable	Urbana	1,09	1,25	3,27	0,50
	Rural	0,00	0,00	3,52	0,19
Cohabitación	Urbana	0,07	0,16	0,08	0,07
	Rural	0,00	0,00	0,03	0,03

Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.





En primer lugar, vale la pena mencionar los siguientes hechos relevantes. El primero, es que para el total del departamento los componentes que mayor peso tuvieron en el déficit cuantitativo fueron, en el período 2017, 2019 y 2021 el material de las paredes y la estructura, que se ubicaron en un rango entre el 4% y el 6% en los años ya mencionados. En ese mismo período, el componente de tipo de vivienda ha venido cayendo ostensiblemente, en el período postpandemia mientras que entre el 2019 y el 2021 subió del 1,18% al 1,6%, en el 2023 cayó al 0,94%. Sobre este en particular, cabe señalar que es uno de los más sensibles a las decisiones de política en tanto la construcción de proyectos de vivienda nueva lo impacta directamente.

Lo segundo relevante es que la cohabitación no ha sido un fenómeno muy llamativo para el déficit cuantitativo, en tanto en el período analizado, solo en el 2019 tuvo una medición relativamente alta (del 0,12%), mientras que, para el resto de los años analizados, estuvo siempre por debajo de ese umbral. Lo tercero es que el componente de hacinamiento no mitigable tuvo un incremento significativo dentro del período analizado en la medición del 2021, cuando alcanzó el 3,32% para el total de viviendas del departamento, mientras que para el resto de los años medidos estuvo siempre por debajo del 1%. Parte de la respuesta a esta situación se encuentra no solamente en los cambios metodológicos que ha sufrido ese indicador, también en lo que significó el impacto socioeconómico de la pandemia.

Revisando estas cifras para los dominios geográficos urbano y rural también es posible adelantar algunas conclusiones. La primera, y tal vez más visible, es que, para los componentes de material de paredes y estructura, la medición para el dominio rural es significativamente más alta que para el dominio urbano, y que tiene una tendencia a la baja importante: mientras que para el 2017, estos componentes se encontraban en el 18,7%, para el 2023, último año con el que se cuenta registro, estos se ubicaron en el 11,87% y 11,95% respectivamente. Esto, es importante puesto que los grandes esfuerzos en materia de construcción de vivienda y mejoramientos han sido precisamente en este dominio. De manera complementaria, el componente de estructura de la vivienda para el dominio rural ha tenido un comportamiento disímil, en tanto tuvo un incremento en el período 2017-2019-2021 (pasó del 1,1% al 3,62% y 3,9% respectivamente), mientras que para la más reciente medición tuvo una caída al 2,05%.

No es para nada extraño que estos tres componentes sean significativamente más altos en el dominio rural que en el urbano, en tanto las técnicas y tradiciones de construcción de vivienda en dicho entorno, se han mantenido con prácticas como la tapia, la madera, entre otras similares, lo que impacta directamente el comportamiento de este componente. De la misma manera en que la cohabitación para este dominio es cero, o cercana a cero, puesto que las prácticas familiares implican que, en muchos casos, lotes o terrenos son parcelados



a diversos miembros de la familia para que cada uno pueda construir su propia vivienda. Lo anterior, precisamente, impacta aún más el componente de estructura y material de paredes, al igual que significa un reto en términos de política pública en tanto la informalidad que predomina en ese tipo de situaciones.

Para el dominio urbano, la medición muestra los siguientes hechos significativos. El primero, es que todos los componentes son significativamente más bajos que para el dominio rural, lo que es una consecuencia natural del proceso de aglomeración y urbanización reciente. Lo segundo, es que de todos los componentes los que tienen un comportamiento más llamativo son el de material de paredes y estructura, que, durante el período analizado, han tenido un aumento que, si bien es marginal, es llamativo. Mientras que en el 2017 ambos componentes se encontraban en el 2,67%, para la más reciente medición, alcanzaron el 3,25% y el 3,28% respectivamente. Parte de la respuesta a este fenómeno se encuentra precisamente en el acelerado proceso migratorio que ha tenido nuestro departamento de población venezolana, que ha creado una presión relevante especialmente en el Área Metropolitana, y que ha llevado a que se generen soluciones de vivienda precarias por parte de esta población. Lo tercero es que el componente de hacinamiento no mitigable ha venido revirtiendo la tendencia de crecimiento que tuvo en el período 2017-2019-2021, años en los que se ubicó en el 1,09%, 1,25% y 3,27% respectivamente. Para el último año medido, el 2023, este componente bajó al 0,50%.

**Tabla 33. Subregiones: Evolución histórica de viviendas en déficit cuantitativo (2017 -2023)**

Subregión	2017		2019		2021		2023	
	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%
Bajo Cauca	18.657	35,02	21.165	30,67	19.503	25,21	18.327	22,19
Magdalena Medio	6.126	21,07	5.223	16,21	6.800	19,08	7.295	19,19
Nordeste	10.971	17,02	7.988	13,5	8.988	13,14	5.531	7,59
Norte	4.130	5,02	3.477	5,06	7.850	10,13	2.682	3,25
Occidente	7.194	9,10	5.457	8,84	10.611	15,16	7.935	10,64
Oriente	5.958	2,71	5.169	2,54	10.207	4,48	6.478	2,67
Suroeste	6.920	5,54	4.926	4,43	10.202	8,16	3.887	2,92
Urabá	64.298	44,79	47.795	33,33	62.803	39,86	63.987	37,98
Valle de Aburrá	29.025	2,13	24.478	1,87	55.740	3,95	21.243	1,40

Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia – VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

Respecto al comportamiento del déficit a nivel subregional, las tendencias se resumen en la tabla anterior, de la cual es posible extraer los siguientes mensajes clave. El primero es que en los períodos analizados, ha sido la subregión de Urabá la que mayor niveles de déficit cuantitativo ha tenido en todo el departamento, con una tendencia que, si bien es decreciente en el porcentaje total, comparado con el número de viviendas se encuentra de acuerdo con la medición del 2023 en una situación similar a la del 2017: mientras que para



este año, 64.298 viviendas, es decir el 44,79%, se encontraban en déficit cuantitativo; para el 2023 el número de viviendas en déficit bajó a 63.987, lo que podríamos decir es una caída marginal, pero porcentualmente el déficit cayó al 37,98%. Esta situación explica y es un argumento por el cual, esta subregión es uno de los focos especiales de la gestión de la política de vivienda del departamento.

Con excepción de las subregiones del Nordeste, Norte, Suroeste y en menor medida Valle de Aburrá, las demás subregiones tienen al 2023 niveles similares, en cuanto a número de viviendas en déficit cuantitativo, que las que tenían en el 2017. Sin embargo, en espejo a lo que sucede en la subregión de Urabá, tienen en porcentaje un menor déficit en comparación histórica. Lo anterior sin duda, representa un reto en cuanto al esfuerzo y la magnitud que sigue teniendo el problema público departamental asociado a la vivienda y a este déficit en particular, poniendo sobre la mesa la relevancia de la vivienda como un objetivo de política social y económica a nivel subregional.

Por último, un tercer elemento que llama la atención es que, para la medición realizada durante el 2023, tres subregiones del departamento que son Urabá, Valle de Aburrá y Bajo Cauca, superan más de tres veces la suma del número de viviendas en déficit cuantitativo que las otras seis subregiones: mientras que en las primeras el déficit asciende a un total de 103.557 viviendas, la suma de las demás subregiones es de 33.808 viviendas. Esto, en función de incentivar y direccionar la inversión público-privada en vivienda en el departamento resulta clave para cerrar las brechas regionales existentes y que con este indicador se hacen aún más visibles.

## 2.2 DÉFICIT CUALITATIVO (NECESIDADES MEJORAMIENTO DE VIVIENDA)

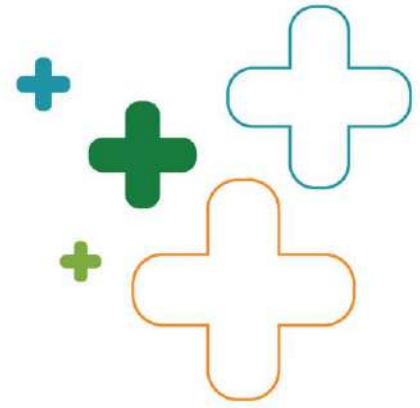
El déficit cualitativo, por su parte, refleja deficiencias en las condiciones de las viviendas existentes que no cumplen con los estándares mínimos de habitabilidad. Este problema incluye hacinamiento mitigable, falta de acceso a servicios públicos básicos como agua potable, saneamiento, energía y recolección de residuos, y las condiciones estructurales inadecuadas con materiales deficientes en pisos y cocina. Estas carencias afectan de manera significativa en el departamento, impactando negativamente la calidad de vida de muchos hogares.



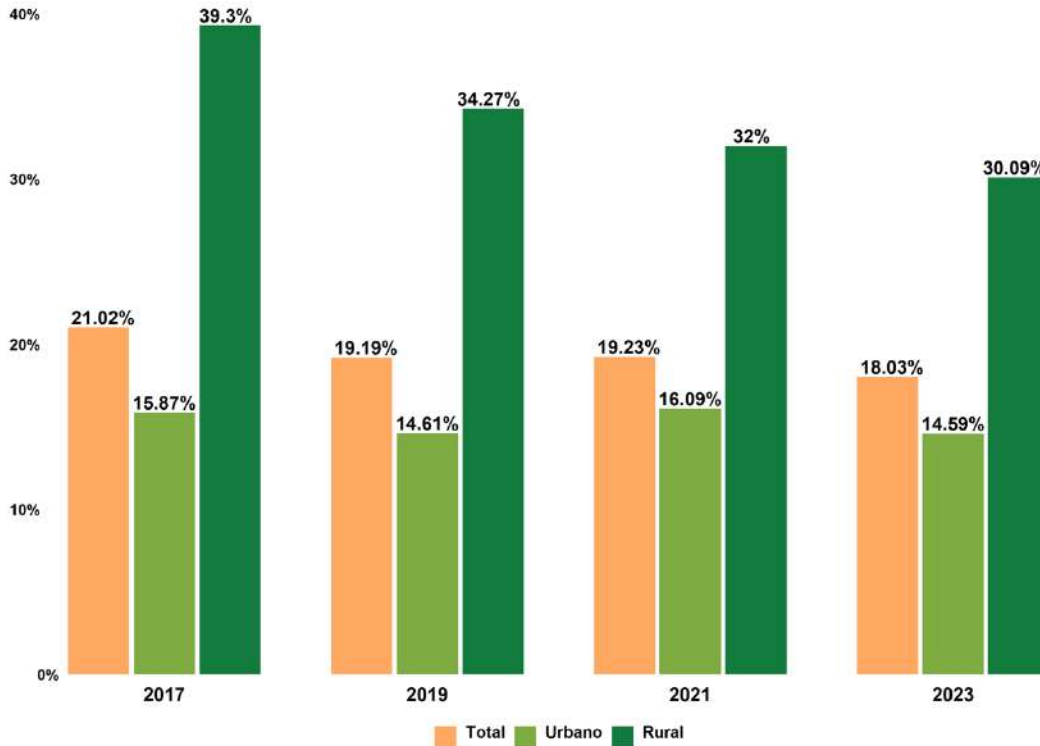
Técnicamente el déficit cualitativo se compone de 4 componentes (DANE 2020):

- **Hacinamiento mitigable:** Hace referencia a los hogares que habitan en viviendas sin el espacio suficiente para permitir unas condiciones de vida adecuadas. El cual se mide como personas por cuarto para dormir.
- **Material de pisos:** este componente Identifica las viviendas en las que el material de pisos es de tierra, arena o barro.
- **Cocina:** identifica si existe en la vivienda insuficiencia por espacio para cocinar los alimentos, ya sea en un cuarto usado también para dormir, en una sala-comedor sin lavaplatos, en un patio, corredor, enramada o al aire libre.
- **Servicios públicos:** Este componente hace referencia a deficiencias en alguno de los siguientes servicios públicos básicos:
  - **Acueducto:** identifica las viviendas sin acceso a fuentes de agua adecuadas para cocinar los alimentos: si no posee conexión a acueducto, o con y sin conexión a acueducto obtienen el agua para cocinar de un pozo sin bomba, aljibe, jaguey o barreno; agua lluvia, rio, quebrada, manantial o nacimiento; carrotanque; aguatero o agua embotellada o en bolsa.
  - **Alcantarillado (Manejo de excretas):** identifica las viviendas que no poseen conexión a alcantarillado o con alcantarillado, pero con servicios sanitario conectado a poco séptico o sin conexión; letrina; con descarga directa a fuentes de agua; o si no tienen servicio sanitario.
  - **Energía:** Identifica las viviendas que no tienen acceso al servicio público de energía eléctrica.
  - **Recolección de residuos:** Identifica las viviendas que no tienen acceso al servicio de recolección de residuos sólidos.

Históricamente, el déficit cualitativo (Necesidades de mejoramiento) se ha reflejado como uno de los componentes más prevalentes del déficit habitacional en Antioquia. Este problema está asociado a varios factores, entre los cuales se destacan el crecimiento demográfico, que exacerba la demanda de viviendas adecuadas, la inequidad socioeconómica dentro del departamento, la migración interna, así como como los efectos de la pandemia del COVID-19 y la volatilidad del mercado inmobiliario.



**Gráfica 4. Antioquia. Evolución histórica déficit cualitativo**



Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

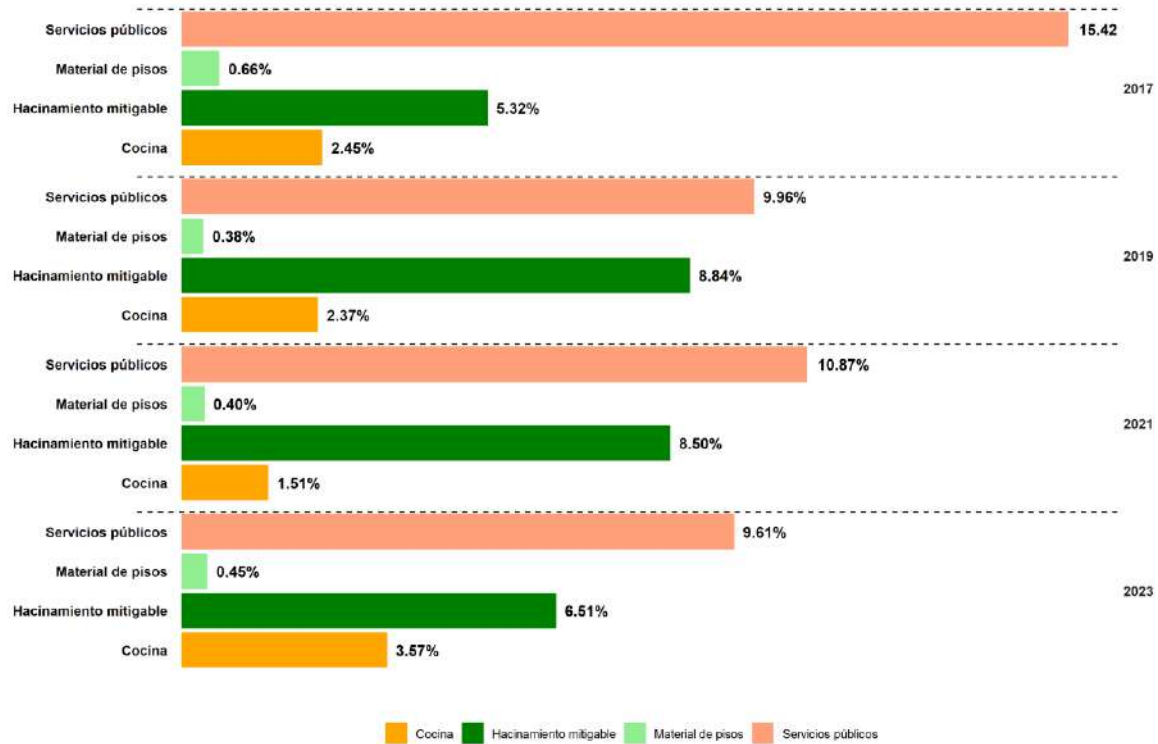
Según las cifras se observa una leve mejora general en las condiciones habitacionales. En 2017, el porcentaje de viviendas en déficit era del 21,02%, y para 2019 este porcentaje disminuyó al 19,1%. Sin embargo, en 2021 se observó un aumento, aunque en 2023 la tendencia se situó en un 18%. A nivel urbano la tendencia también muestra una leve mejora de 1,2 puntos porcentuales, pasando del 15,87% en 2017 al 14,59% en 2023 explicado principalmente por el valle de Aburra. No obstante, en las zonas rurales la situación es más crítica, ya que la mayor parte de las viviendas que requieren mejoramiento se encuentran en esta zona, en donde según las cifras el porcentaje de viviendas disminuyó de 39,3% en 2017 a 31%, en 2023, lo que representan una disminución de 9,3 puntos porcentuales en ese periodo.

Sin embargo, es fundamental comprender este indicador examinando las tendencias de cada uno de sus componentes, lo que permitirá un análisis más detallado de su evolución:





**Gráfica 5. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de viviendas en déficit cualitativo por componentes (2017 – 2023)**



**Tabla 4. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de vivienda por componentes del déficit cualitativo (Urbano – Rural) (2017 – 2023)**

Componentes	Zona	2017	2019	2021	2023
		% viviendas	% viviendas	% viviendas	% viviendas
Hacinaamiento mitigable	Urbano	4,55	8,16	8,3	6,12
	Rural	8,06	11,08	9,31	7,86
Material de pisos	Urbano	0,32	0,18	0,23	0,28
	Rural	1,84	1,04	1,08	1,00
Cocina	Urbano	2,36	2,3	1,46	3,5
	Rural	2,76	2,6	1,72	3,79
Servicios públicos	Urbano	10,25	5,18	7,56	6,10
	Rural	33,76	25,67	24,31	21,87

Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.





Analizando el comportamiento del déficit cualitativo por componentes (Gráfica 5), según cifras la mayor participación corresponde a la falta de conexión a servicios públicos domiciliarios, especialmente explicado por acueducto y alcantarillado. Aunque entre 2017 y 2023 se registró una mejora en 5,81 puntos porcentuales en este indicador, reflejo de los esfuerzos del departamento por mejorar el acceso y la calidad en la cobertura de servicios públicos durante los últimos años. Aun así, sigue siendo uno de los principales problemas especialmente en las zonas rurales es donde se observa más viviendas sin conexión adecuada a servicios básicos. Por otro lado, las deficiencias relacionadas con el hacinamiento mitigable y la cocina registraron incrementos. El hacinamiento asociado a la falta de espacio suficiente para dormir ha aumentado desde 2019, aunque en 2023 disminuyó a 6,51%, este vinculado al crecimiento demográfico y a la migración interna (tanto venezolana como otros grupos de migrantes) que ha tenido el departamento y afecta directamente este indicador.

Respecto a deficiencias relacionadas con la cocina, se evidencia un incremento de 1,12 puntos porcentuales en 2023 con respecto a 2017. Esto indica que la falta de un espacio adecuado para cocinar alimentos se ha identificado como otro problema creciente que requiere atención. Además, aunque el material de pisos se presenta en menor proporción, también requiere de importancia. Estos componentes destacan la complejidad del déficit cualitativo en Antioquia y subrayan la necesidad de abordar múltiples aspectos para mejorar de manera efectiva las condiciones habitacionales de la población.

**Tabla 55. Subregiones: Evolución histórica de viviendas en déficit cualitativo (2017-2023)**

Subregión	2017		2019		2021		2023	
	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%
Bajo Cauca	15.460	29,02	20.269	29,37	21.107	27,28	26.263	31,79
Magdalena Medio	6.767	23,28	7.744	24,03	6.344	17,80	6.211	16,34
Nordeste	27.641	42,87	24.366	41,17	24.840	36,32	25.273	34,68
Norte	32.951	40,09	23.234	33,81	20.689	26,71	24.373	29,52
Occidente	30.287	38,3	21.907	35,5	22.353	31,95	21.292	28,55
Oriente	61.427	27,91	39.233	19,25	49.889	21,89	47.954	19,74
Suroeste	46.716	37,37	31.640	28,48	34.857	27,88	33.053	24,8
Urabá	32.767	22,82	38.404	26,78	38.135	24,21	38.288	22,73
Valle de Aburrá	199.745	14,67	187.974	14,38	214.865	15,21	211.814	13,99

Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

Analizando los datos a nivel subregional entre 2017 y 2023, ocho de las nueve subregiones, mostraron una disminución en sus porcentajes de déficit, aunque con algunas fluctuaciones en 2021. Sin embargo, en el Bajo cauca se observa una tendencia de aumento en el porcentaje de viviendas que requieren mejoramiento, aunque en 2021 bajo a 27,28%,



en general ha aumentado 2,77 puntos porcentuales desde 2017. En contraste el Nordeste experimentó una reducción de 8,2 puntos porcentuales en los periodos considerados. A pesar de estas mejoras, sigue teniendo el déficit más alto en 2023, con un 34.68%. Algunas de las razones que explican este comportamiento son: primero, en los últimos años, las empresas mineras han reactivado actividades en el Nordeste, especialmente en municipios como Segovia y Remedios, conocidos por su producción de oro. Por ejemplo, en el 2021, el sector minero en Antioquia contribuyó con más de 5% del PIB departamental, siendo una de las principales fuentes de empleo en esta subregión.

En segundo lugar, se han dado avances importantes en esta subregión en lo que tiene que ver con la formalización de tierras en Antioquia. En el Nordeste, municipios como Anorí y Amalfi han sido beneficiarios de proyectos de titulación de predios, otorgando más de 1,500 títulos de propiedad a familias entre 2017 y 2022, de acuerdo con cifras preliminares del IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro, lo que ha permitido facilitar procesos de gestión de vivienda y mejoramientos (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022).

En la siguiente tabla se presenta la distribución y combinación de los componentes del déficit cualitativo para el año 2023. A diferencia del cálculo del déficit cuantitativo, para el cálculo del déficit cualitativo, los componentes no son mutuamente excluyentes entre sí, es decir, que una vivienda puede presentar déficit en más de un componente a la vez. Sin embargo, para una comprensión precisa de las necesidades de mejoramiento, se ha elaborado una distribución que cuantifica el porcentaje de viviendas para cada combinación posible de componentes, los cuales son mutuamente excluyentes. De este modo, se cuantifica el porcentaje de viviendas afectadas por uno, dos, tres o cuatro componentes, lo que permite identificar las combinaciones más frecuentes. Este enfoque facilita la priorización de intervenciones en áreas específicas y el diseño de políticas más focalizadas y efectivas para reducir el déficit habitacional.

**Tabla 6. Antioquia: 2023. Combinaciones de los componentes del déficit cualitativo**

% Composición porcentual de la necesidad	Características	Total de viviendas	% viviendas	Viviendas urbanas	% viviendas urbanas	viviendas rurales	% viviendas rurales
En Antioquia el 89,3% de las viviendas que se encuentran en déficit cualitativo solo requieren <b>UN SOLO TIPO DE MEJORAMIENTO</b> para salir del déficit habitacional.	Pisos	3.645	0,1	2.037	0,1	1.608	0,3
	Hacinamiento mitigable	127.837	5,6	99.260	5,5	28.577	6,1
	Servicios públicos	192.749	8,4	95.354	5,2	97.395	20,7
	Cocina	63.602	2,8	52.054	2,9	11.549	2,5
En Antioquia el 9,9% de las viviendas que se encuentran en déficit cualitativo requieren <b>DOS TIPOS DE</b>	Pisos y hacinamiento mitigable	826	0,0	308	0,0	518	0,1
	Pisos y servicios públicos	3.656	0,1	1.565	0,0	2.091	0,5
	Pisos y cocina	573	0,0	346	0,0	227	0,0



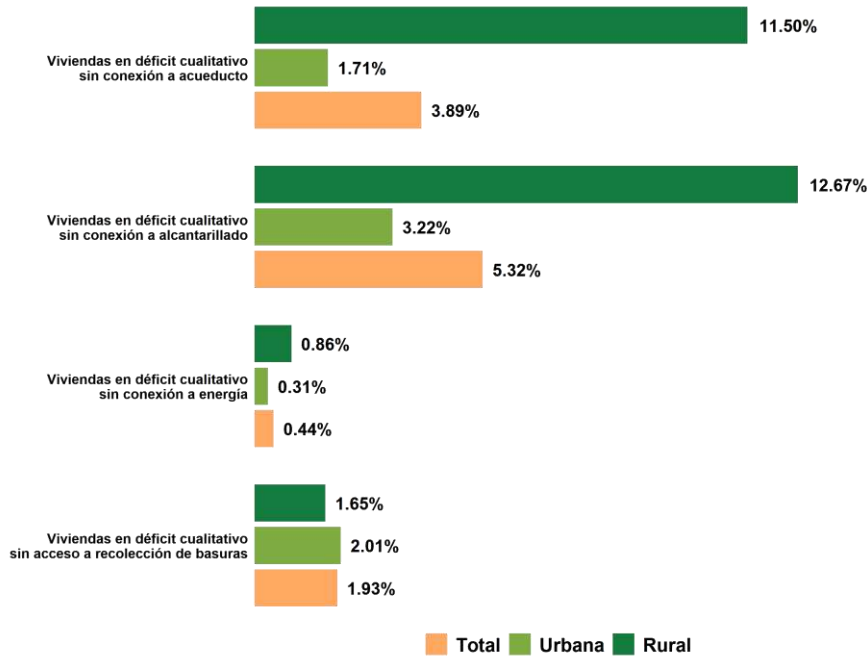
% Composición porcentual de la necesidad	Características	Total de viviendas	% viviendas	Viviendas urbanas	% viviendas urbanas	viviendas rurales	% viviendas rurales
MEJORAMIENTOS para salir del déficit habitacional.	Hacinamiento mitigable y servicios públicos	19.364	0,8	9.042	0,5	10.322	2,2
	Hacinamiento mitigable y cocina	6.555	0,3	5.027	0,3	1.527	0,3
	Servicios públicos y cocina	12.166	0,5	6.503	0,4	5.663	1,2
En Antioquia el 0,8% de las viviendas que se encuentran en déficit cualitativo requieren <b>TRES TIPOS DE MEJORAMIENTOS</b> para salir del déficit habitacional	Pisos, hacinamiento mitigable y servicios públicos	537	0,0	109	0,0	428	0,1
	Pisos, servicios públicos y cocina	1.316	0,1	750	0,0	566	0,0
	Hacinamiento mitigable, servicios públicos y cocina	1.443	0,1	826	0,0	618	0,2
En Antioquia el 0,1% de las viviendas que se encuentran en déficit cualitativo requieren <b>CUATRO TIPOS DE MEJORAMIENTOS</b> para salir del déficit habitacional	Pisos, hacinamiento mitigable, cocina y servicios públicos	250	0,0	94	0,0	156	0,0
<b>Total</b>		<b>434.521</b>	<b>18</b>	<b>273.275</b>	<b>14,9</b>	<b>161.245</b>	<b>31</b>

Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia ECV 2023.

Lo anterior muestra que las principales prioridades de inversión para reducir el déficit cualitativo en el departamento son: (1) mejorar el acceso servicios públicos, que afecta el 8,4% de las viviendas, y (2) abordar el hacinamiento mitigable, que representa un 5,6%. Estas prioridades, seguidas por (3) inversión en mejoras de cocinas, que afecta al 2,8%, e (4) intervención en pisos, que representan un 0,1%. Además del total de viviendas en déficit cualitativo para 2023 (aproximadamente 434,521), el 89,3% de las viviendas requieren mejoras en un solo componente, mientras que el 9,9% necesitan mejoras en dos componentes, mientras que el 0,1% requieren mejoras en los cuatro componentes.



**Gráfica 6. Antioquia 2023: Viviendas en déficit cualitativo según tipo de servicio público**



Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia ECV 2023.

A lo largo de los años, los gobiernos departamentales han implementado diversos programas para mejorar las condiciones de las viviendas existentes, incluyendo iniciativas para optimizar la cobertura, continuidad y calidad de los servicios básicos (acueducto, alcantarillado, recolección de residuos y energía eléctrica), programas de mejoramiento de viviendas y políticas para regularizar asentamientos informales. A pesar de esto, el déficit cualitativo sigue siendo un problema público, por lo tanto, es importante continuar con esfuerzos en conjunto en la implementación de la política pública en vivienda y hábitat sostenible de Antioquia, en seguir apostando a la reducción de las viviendas con deficiencias estructurales.

En ese contexto, resulta importante mantener esfuerzos y recursos de inversión en temas críticos como el mejoramiento de cocinas, baños y pisos dentro del marco de la política de vivienda y hábitat, debido a su impacto directo en varios aspectos fundamentales que no solo mejoran la calidad de vida, sino que también tienen repercusiones en la salud pública,



la equidad social y el desarrollo económico de las comunidades. De acuerdo con la ONU (2024), en el mundo todavía existen más de 3.500 millones de personas que no tienen un servicio adecuado de saneamiento, y más de 400 millones de personas que no cuentan con baño, por ejemplo. Así, mejorar la infraestructura de baños, con acceso a agua potable y un sistema adecuado de desagüe, ayuda a prevenir enfermedades endémicas y otras infecciones, al igual que mejora la autopercepción de bienestar.

Para el caso de la cocina, su estado afecta directamente la higiene y la seguridad alimentaria. Mejorar las cocinas con sistemas adecuados de ventilación, almacenamiento y acceso al agua limpia disminuye los riesgos de enfermedades relacionadas con la contaminación de los alimentos. En áreas rurales donde las cocinas suelen ser precarias y con sistemas ineficientes (por ejemplo, uso de leña sin ventilación), la inversión en mejoras reduce la exposición a enfermedades respiratorias.

De allí que sea urgente y relevante como tema de agenda pública mantener un proceso de articulación de diferentes actores en materia de Servicios Públicos Domiciliarios. Tal como se muestra en la gráfica 6, para 2023, los servicios de acueducto y alcantarillado representan los mayores déficits en vivienda sin conexión adecuada. Ampliar el impacto y radio de acción de las apuestas de mejoramiento, mediante la provisión de servicios de forma segura, generaría un impacto inmediato en la calidad de vida y salud pública de las familias, así como también en la reducción del déficit habitacional cualitativo, mejorando la seguridad y equidad social, y valorizando las propiedades, con beneficios a largo plazo para las comunidades.





## 2. CRITERIOS DE VIVIENDA ADECUADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA:

Conexo a la Nueva Agenda Urbana, ONU Hábitat ha venido alertando sobre la necesidad de enfatizar en el derecho a la vivienda, como un derecho fundamental para la vida humana. Esto, basado no solo en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, también de posteriores acuerdos y tratados que consagran el derecho a una vivienda adecuada. Con base en esta aproximación, ONU-Hábitat define la vivienda adecuada como más que un simple techo, ya que esta debe incluir elementos como seguridad, acceso a servicios básicos, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad y ubicación. Con estos criterios, se resalta que una vivienda adecuada debe respetar la dignidad humana y ofrecer condiciones de vida seguras y saludables, siendo una definición resumida la siguiente:

- **Tenencia segura:** Protección legal contra el desalojo forzoso, al igual que claridad en los derechos de propiedad de la vivienda.
- **Disponibilidad de servicios:** Tener conexión, acceso y uso de los servicios públicos.
- **Ubicación de la vivienda:** que el sitio de la vivienda no sea un riesgo la salud y la seguridad de quienes la ocupan.
- **Habitabilidad:** Las viviendas deben ser seguras y suficientes en términos de espacio y condiciones de vida.
- **Accesibilidad:** Debe ser accesible para todos, incluidas personas con limitación, minorías étnicas y migrantes.
- **Asequibilidad:** El costo de la vivienda no debe comprometer otros derechos fundamentales como la alimentación y la salud.
- **Adecuación cultural:** Debe respetar la identidad y el estilo de vida de los habitantes.

Los criterios de vivienda adecuada de la ONU-Hábitat ofrecen un marco holístico que trasciende el simple acceso a una vivienda física. Implementar estos criterios en la política pública departamental de vivienda garantiza que las viviendas no solo sean un espacio para habitar, sino que respondan a las necesidades esenciales de bienestar, dignidad y desarrollo humano. La vivienda, en este sentido, se convierte en un derecho y una herramienta clave para combatir la pobreza, fomentar la inclusión social y mejorar la calidad de vida, puesto que, al incluir principios como la accesibilidad, la habitabilidad y la adecuación cultural, se crea una base sólida para mejorar la cohesión social y la resiliencia.

Adicionalmente, la implementación de estos criterios en las políticas públicas tiende a reducir las desigualdades urbanas y rurales, asegurando que los grupos más vulnerables (mujeres, niños, ancianos, personas con discapacidad) tengan acceso a una vivienda





adecuada, reforzando la idea de que la vivienda no debe ser tratada solo como un bien económico, sino como un derecho humano reconocido internacionalmente. Desde esta perspectiva, tener en el marco de la política pública de vivienda de Antioquia estos estándares criterios, se garantiza la capacidad de garantizar la dignidad, seguridad y derechos de los hogares sobre la tendencia de la tierra y de la vivienda, un aspecto crucial para la estabilidad social; al igual que asegurar el acceso universal a viviendas dignas, lo que es clave para cumplir con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente el ODS 11, que busca garantizar que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

De igual manera, para la política pública de vivienda de Antioquia, la incorporación de estos siete principios permite el desarrollo de un proceso de coordinación intersectorial entre sectores como salud, educación, transporte, infraestructura, servicios sociales, y con actores sociales, comunitarios y privados. Esto es crucial para garantizar que la vivienda adecuada esté acompañada de los recursos y servicios que permitan un desarrollo integral de las comunidades. Asimismo, es una fuente de innovación permanente en materia de urbanismo y modelos habitacionales, con procesos de construcción que deben adaptarse, por ejemplo, como la vivienda modular, el uso de materiales sostenibles y la creación de comunidades autosuficientes y resilientes frente al cambio climático.

Por último, estos criterios aseguran también que la política pública cuente con mecanismos claros para la evaluación y el monitoreo del impacto de las iniciativas de vivienda, puesto que pone sobre la mesa la necesidad de medir efectivamente su aporte en la reducción del déficit habitacional. Este enfoque integral permite que la política pública de vivienda no se limite a soluciones de corto plazo, sino que genere cambios estructurales duraderos que mejoren la calidad de vida de la población. Por ello, a continuación, se presenta el panorama de medición histórico de estos criterios en Antioquia.

### 3.1 TENENCIA SEGURA

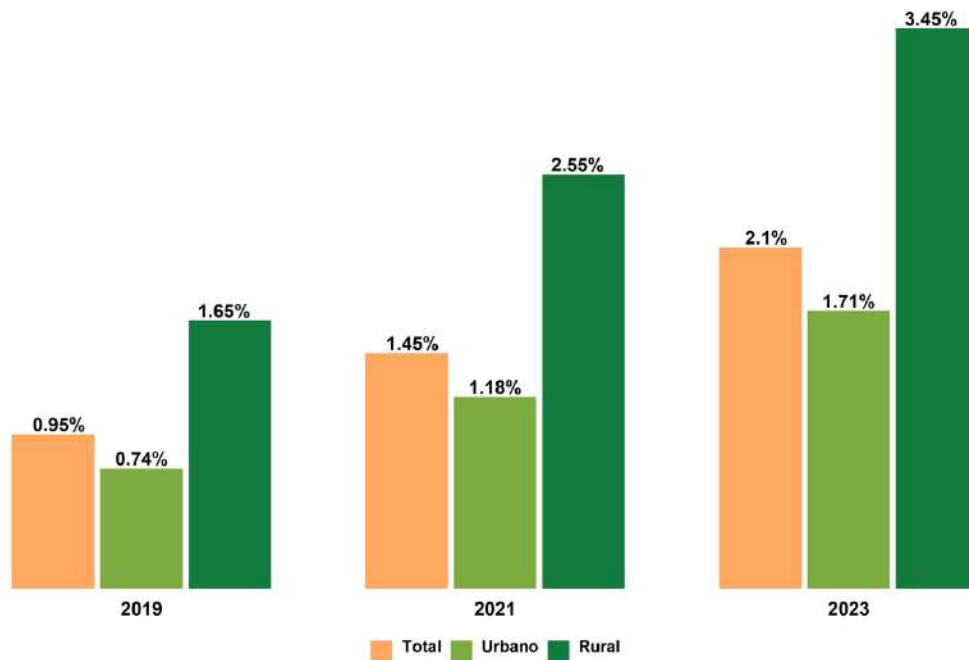
De acuerdo con la definición de ONU-Hábitat, el criterio de tenencia segura se refiere a la protección de las personas y familias contra el riesgo de desalojos forzosos, acoso o amenazas de perder su vivienda. Esto implica que los residentes deben contar con una seguridad jurídica que les permita habitar su hogar sin temor a ser desalojados arbitrariamente, respaldada por títulos de propiedad, arrendamientos formales o incluso acuerdos comunitarios, pero lo crucial es que el derecho a ocupar la vivienda esté protegido de manera efectiva. Por eso, en este criterio, es clave contar con mecanismos que faciliten el esclarecimiento y la formalización de los derechos de propiedad sobre la tierra, y, por ende, sobre la vivienda.



En ese sentido, para la política pública de vivienda de Antioquia este criterio es clave, en tanto permite generar procesos innovadores para el reconocimiento de la tenencia, pone el foco sobre la necesidad de legalizar, titular y escriturar vivienda, y a través de esto, garantizar que los hogares y las familias tengan un activo reconocido: la tenencia segura facilita que las familias puedan acceder a créditos hipotecarios o financiamiento para mejoras en sus viviendas, ya que los bancos y entidades financieras suelen exigir una seguridad jurídica sobre la propiedad como requisito para otorgar préstamos. Sin esta seguridad, las familias más vulnerables quedan excluidas de oportunidades de financiamiento, por lo que la tenencia segura es una forma de acrecentar el capital económico de las familias, y, por tanto, promover su salida de condiciones de pobreza.

De acuerdo con las mediciones realizadas con base en la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia 2023, la siguiente gráfica resume los principales resultados de este indicador para los años 2019, 2021 y 2023.

**Gráfica 76. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de hogares en situación de tenencia insegura (2017 – 2023)**



Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

Con base en la gráfica anterior, se observa que el porcentaje de hogares en situación de tenencia insegura en el departamento ha venido aumentando: mientras que para el 2019



este se ubicaba en el 0,95%, para el 2023 ascendió al 2,1%. Mirado por zonas, la tendencia creciente se mantiene, siendo mayor en la zona rural ya que para el 2019 este porcentaje se encontraba en el 1,65%, y para el 2023 subió casi dos puntos porcentuales, ubicándose en 3,45%. Para la zona urbana, en cambio, el aumento fue de un punto porcentual: en el 2019 esta medición afectaba al 0,74% de los hogares, y en el 2023 subió hasta el 1,71% de los hogares.

Parte de las razones que explican este comportamiento está en función de varios elementos. El primero de ellos, la presión migratoria que ha sufrido el departamento, especialmente en la recepción de población venezolana que ha incrementado la creación de asentamientos informales, o la segmentación de la propiedad informal, donde las familias no tienen títulos de propiedad ni acceso a servicios básicos, lo que agrava la inseguridad en la tenencia. Sumado a este tema, si bien ha existido una disminución de la presión de la violencia en algunas zonas del departamento, grupos armados ilegales como el Clan del Golfo continúan operando, lo que ha causado desplazamientos internos recurrentes. Este fenómeno afecta tanto a las zonas rurales como urbanas, y las familias desplazadas tienden a asentarse en áreas sin títulos de propiedad, incrementando la inseguridad en la tenencia.

El segundo elemento es que Antioquia es un departamento vulnerable a desastres naturales como deslizamientos de tierra e inundaciones, que han afectado la seguridad en la tenencia. En tercer lugar, a pesar de los esfuerzos de políticas nacionales y regionales para formalizar la propiedad de tierras y viviendas, la velocidad y efectividad de estos programas han sido limitadas, ya que muchas familias que viven en asentamientos informales no han logrado acceder a títulos de propiedad, lo que perpetúa la inseguridad en la tenencia. Si a este factor, se le suma que el proceso de restitución de tierras para las víctimas del conflicto armado ha sido lento y en muchos casos insuficiente, los hogares afectados por el despojo de tierras no siempre han logrado recuperar sus propiedades, lo que contribuye a la inseguridad en la tenencia rural.

En cuanto al comportamiento subregional, la siguiente tabla resume lo sucedido entre los años 2019, 2021 y 2023:



**Tabla 7 7. Subregiones: Evolución histórica del porcentaje de hogares en situación de tenencia insegura (2019 -2023)**

Subregión	2019		2021		2023	
	Total de hogares	%	Total de hogares	%	Total de hogares	%
Bajo Cauca	2.222	3,11	3.118	3,91	10.405	12,24
Magdalena Medio	586	1,75	652	1,76	1.131	2,86
Nordeste	1.687	2,81	1.783	2,57	1.250	1,69
Norte	1.855	2,64	2.348	2,97	2.957	3,5
Occidente	404	0,64	1.249	1,74	3.016	3,94
Oriente	2.022	0,96	3.172	1,35	2.501	1,0
Suroeste	1.887	1,66	1.981	1,55	2.005	1,48
Urabá	954	0,64	3.237	1,99	6.167	3,56
Valle de Aburrá	8.502	0,64	15.868	1,10	22.126	1,44

Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia – VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

De la tabla anterior se desprende que el problema de tenencia insegura se concentra principalmente, por número total de hogares, en la subregión del Valle de Aburrá que ha pasado de tener 8.502 hogares en esta situación en el 2019 a 22.126 en 2023. Esto, explicado precisamente por la presión ya mencionada del incremento de la población migrante, especialmente la procedente de Venezuela, que ha exacerbado la situación de la tenencia insegura en zonas urbanas, ya que muchos migrantes se han visto forzados a vivir en condiciones informales y sin acceso a derechos de tenencia. Porcentualmente hablando, la subregión del Bajo Cauca es la que mayor crecimiento ha tenido en este criterio, puesto que el 12,24% de los hogares se encuentran en situación de tenencia insegura, que concuerda con el mapa de presencia de organizaciones criminales, al igual que con los retos de titulación y formalización de la tierra que se mencionaron previamente.

En general, con excepción de las subregiones del Nordeste, Oriente y Suroeste, en el resto de las subregiones el indicador asociado a este criterio ha tenido una tendencia de crecimiento, siendo el caso de mayor relevancia la subregión del Bajo Cauca que mencionó previamente. Hablando de número de hogares, la única subregión que tiene en el 2023 menor número de hogares en tenencia insegura comparado con el 2019 es el Nordeste (1.240 en 2023 vs. 1.687 en 2019), mientras que la mayor proporción de aumento en el número de total de hogares en ese mismo período ha sido en el Occidente que ha crecido en este indicador casi 8 veces (404 en el 2019 vs. 3.016 en el 2023).

### 3.2 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS EN LA VIVIENDA

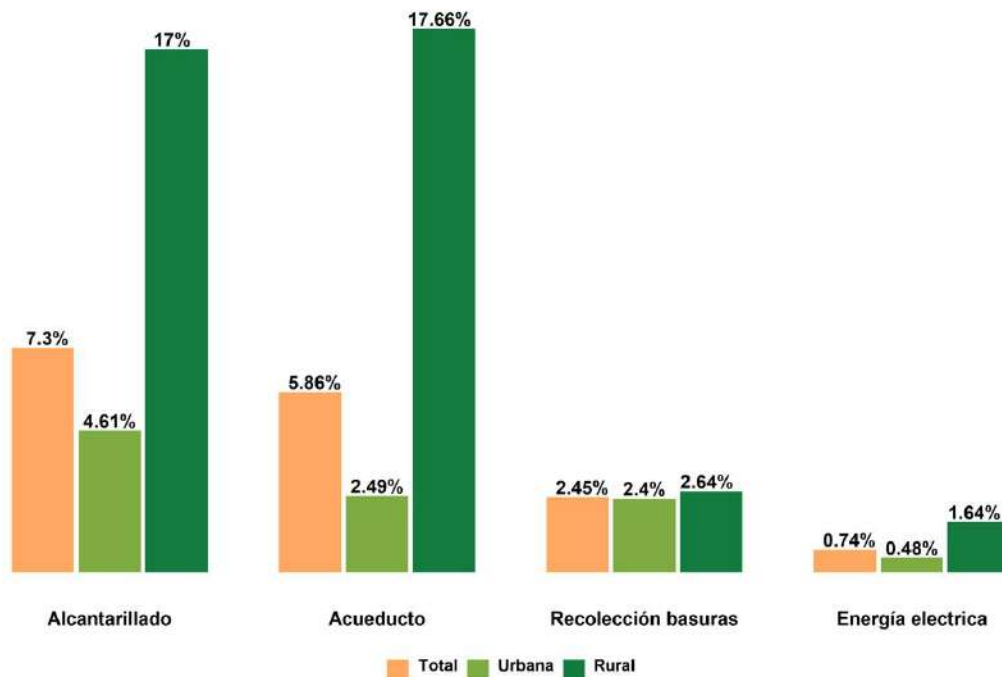
El derecho a una vivienda adecuada, según lo establecido por ONU-Hábitat, tiene como uno de sus pilares fundamentales el criterio de disponibilidad de servicios. Este criterio se



alineada estrechamente con varios Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, principalmente con el ODS 6 (Agua limpia y saneamiento) y el ODS 7 (Energía asequible y no contaminante). Además, tiene implicaciones significativas para el ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles), subrayando su importancia en el contexto del desarrollo urbano sostenible (Naciones Unidas, 2015).

En el marco de la política pública de vivienda de Antioquia, este criterio adquiere una relevancia crucial, ya que asegurar que los habitantes del departamento tengan acceso y calidad en los servicios públicos se convierte en un pilar fundamental para el desarrollo socioeconómico y la mejora de la calidad de vida. Por lo tanto, este no es solo un indicador de bienestar, sino también un catalizador para el progreso. El acceso a agua potable, saneamiento adecuado, energía eléctrica y recolección de residuos tiene impactos directos en la salud pública, la educación y las oportunidades económicas de la población.

**Gráfica 8. Antioquia 2023: Porcentaje de viviendas sin cobertura y acceso adecuado según servicios públicos.**



Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia – VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

El análisis de este criterio se basó en el cálculo de indicadores siguiendo la metodología empleada por el DANE para la construcción del componente de servicios públicos del déficit cualitativo. Sin embargo, en este caso, el cálculo incluyó todas las viviendas, no





limitándose exclusivamente a aquellas en situación de déficit cualitativo. Según los datos de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia 2023, los servicios con menor cobertura son el alcantarillado con un 7,3%, seguido de acueducto, con un 5,86%, lo que revela importantes desafíos y destaca la necesidad de priorizar intervenciones en estos componentes. Por otro lado, la conexión a energía eléctrica presenta un panorama más favorable, con solo 0,74% de las viviendas sin conexión adecuada a energía. En cuanto al servicio de recolección de basuras, un 2,45% de las viviendas no cuentan con acceso adecuado a recolección de residuos.

En términos generales, los datos de Antioquia reflejan algunos desafíos, particularmente en áreas rurales, donde el acceso a servicios básicos continúa siendo limitado (DNP, 2018). Esta brecha entre zonas subraya la importancia de continuar impulsando la implementación de la política pública de vivienda y hábitat sostenible, y proyectos que garanticen que todas las personas tengan acceso y conexión adecuada a los servicios públicos básicos, lo cual es clave para mejorar la calidad de vida en el departamento.

### 3.3 UBICACIÓN DE LA VIVIENDA

Una vivienda no solo debe cumplir con condiciones básicas de habitabilidad, sino también estar ubicada en un entorno que no ponga en riesgo la salud y la seguridad de sus ocupantes. Las viviendas ubicadas en zonas propensas a desastres naturales o en áreas contaminadas se consideran inadecuadas, ya que no ofrecen un entorno seguro ni saludable (ONU-Hábitat, 2020). Este derecho a una vivienda adecuada es reconocido internacionalmente como parte del derecho a un nivel de vida digno. En el caso de Antioquia la exposición a fenómenos como inundaciones, fallas estructurales, deslizamientos y otros factores ha demostrado ser un problema significativo. Las cifras obtenidas a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia reflejan una tendencia alarmante desde 2017 pasando de 4,79% a 8,7% en 2023, es decir, tuvo un incremento 3,91 puntos porcentuales, esto significa que la afectación por fenómenos naturales ha aumentado notablemente a lo largo del tiempo, esta tendencia se puede atribuir a varios factores, incluyendo el cambio climático, que ha intensificado eventos climáticos severos en el departamento, así como el crecimiento urbano en zonas de alto riesgo y la deforestación, que hace que haya más vulnerabilidad a deslizamientos e inundaciones.

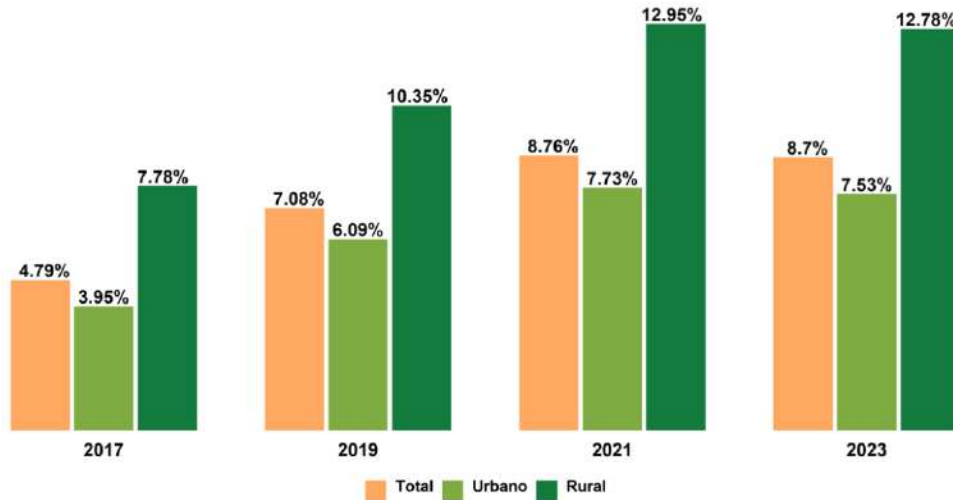
Además, entre 2017 y 2023 se observa un crecimiento en el porcentaje de viviendas afectadas por fenómenos naturales en las zonas rurales, el porcentaje aumento 5 puntos porcentuales, es decir paso de 7,78% a 12,78% y 3,58 puntos porcentuales en zonas urbanas, incrementando de 3,95% a 7,53% en el periodo analizado. Además, para 2023 el porcentaje estimado de viviendas afectadas alcanzo el 12,78% (Aprox. 68.522 viviendas) en el dominio rural y el 7,53% (Aprox. 141.044 viviendas) en el dominio urbano, esto quiere





decir que la problemática por fenómenos naturales está afectando de manera más pronunciada a las zonas rurales de Antioquia.

**Gráfica 9. Antioquia: Evolución histórica del porcentaje de viviendas afectaciones por fenómenos naturales (2017 – 2023)**

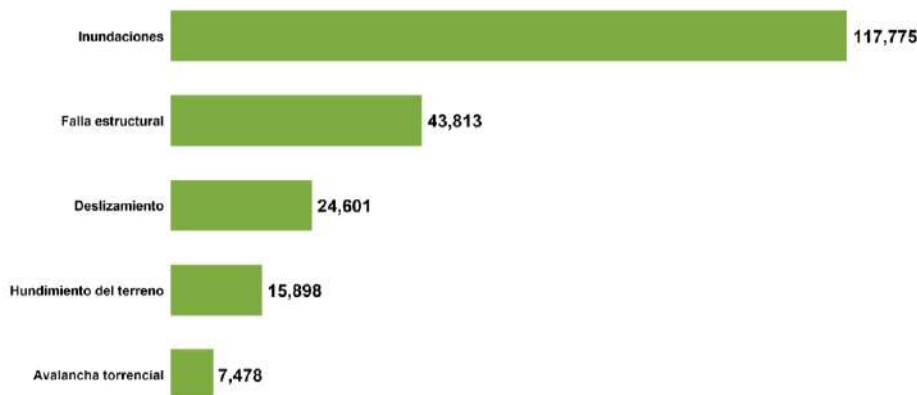


Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

La distribución de estas afectaciones revela patrones en el departamento, que destacan la vulnerabilidad frente a estos riesgos. Para 2023, Las inundaciones se presentan como la amenaza más significativa, afectando a 117.775 viviendas, seguidas por fallas estructurales (Aprox. 43.813), deslizamientos (Aprox. 24.601), hundimientos del terreno (15.898) y avalanchas torrenciales (Aprox. 7.478). Esta diversidad de riesgos naturales no solo afecta a las viviendas y el entorno inmediato, sino que también genera efectos secundarios como en el empleo y la balanza comercial. A nivel nacional, Colombia enfrenta desafíos similares; según el informe de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD), las inundaciones y deslizamientos han sido recurrentes en diversas regiones del país, afectando gravemente a comunidades y economías locales. Internacionalmente, la situación en Antioquia es comparable con regiones vulnerables a desastres naturales en América Latina, donde las catástrofes naturales también tienen impactos profundos en las infraestructuras, el bienestar social y el desarrollo económico.



**Gráfica 10. Antioquia 2023: Número de viviendas afectadas por fenómenos naturales, por tipo de afectación**



Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia 2023.

Respecto al análisis subregional se evidencian disparidades significativas que requieren atención específica. El Bajo Cauca se destaca como la subregión más crítica, con un alarmante 30,92% de viviendas afectadas en el período más reciente, le siguen Magdalena Medio con un 21,83% y Urabá con un 21,37%. Estas tres subregiones constituyen zonas prioritarias que requieren intervenciones en gestión de riesgos. En contraste, el Valle de Aburrá y Oriente muestran la menor afectación de las viviendas con un 5,73% y 7,02% respectivamente, Sin embargo, las tendencias crecientes en estas subregiones indican que es crucial mantener y fortalecer las medidas preventivas para evitar un aumento.

**Tabla 88. Subregiones: Evolución histórica de viviendas afectadas por fenómenos naturales (2017 -2023)**

Subregión	2017		2019		2021		2023	
	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%	Total de viviendas	%
Bajo Cauca	13.050	24,5	19.092	27,66	21.035	27,19	25.538	30,92
Magdalena Medio	5.283	18,17	3.894	12,08	5.540	15,54	8.296	21,83
Nordeste	5.051	7,83	4.825	8,15	6.717	9,82	8.273	11,35
Norte	5.516	6,71	7.450	10,84	9.807	12,66	7.246	8,78
Occidente	4.160	5,26	6.161	9,98	8.141	11,63	9.507	12,75
Oriente	9,149	4,16	10.809	5,3	14.882	6,53	17.057	7,02
Suroeste	8.886	7,11	8.952	8,06	11.049	8,84	10.811	8,11
Urabá	19.185	13,36	25.243	17,6	40.146	25,48	36.007	21,37
Valle de Aburrá	33.119	2,43	59.182	4,53	80.068	5,67	86.830	5,73

Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.



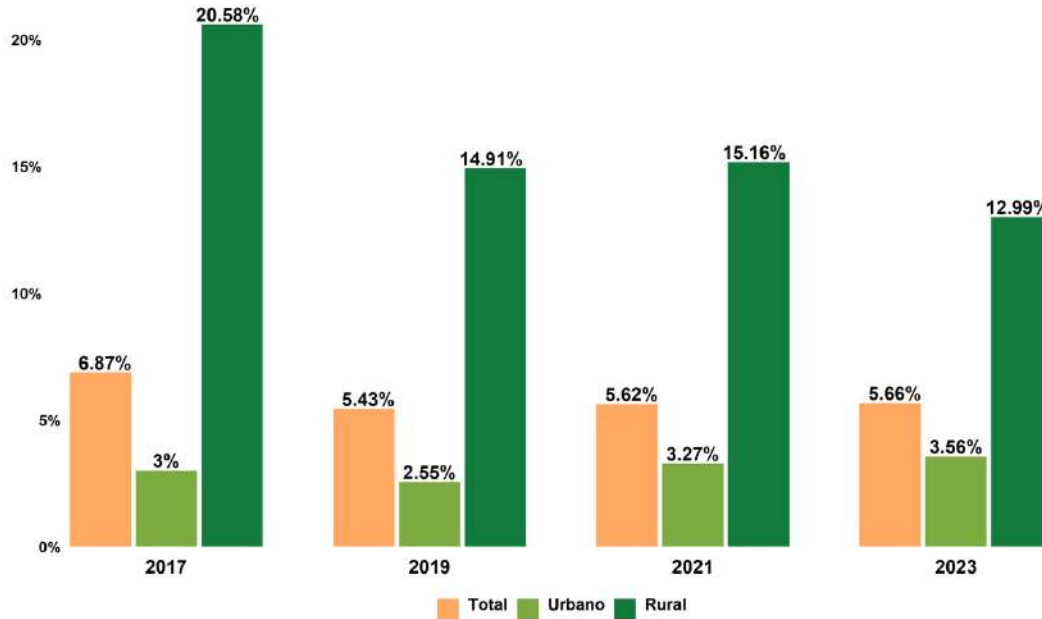
Esto evidencia que muchas viviendas en Antioquia no están adecuadamente preparadas para enfrentar riesgos naturales, especialmente en zonas rurales. Para garantizar el derecho a una vivienda adecuada y reducir el impacto del desplazamiento por afectaciones naturales, es crucial continuar fortaleciendo la política pública de vivienda y hábitat sostenible del departamento. Esto incluye medidas como la zonificación restrictiva en áreas de alto riesgo, el mejoramiento estructural de viviendas existentes, y la instalación de sistemas avanzados de predicción y alerta. Solo mediante estos esfuerzos coordinados y sostenidos se podrá asegurar la seguridad y el bienestar de las comunidades afectadas, reduciendo la vulnerabilidad y promoviendo un desarrollo resiliente en todo el departamento.

### 3.4 HABITABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA VIVIENDA

La ONU define la vivienda adecuada no solo como un refugio que cumpla con condiciones básicas mínimas de habitabilidad, sino como un hábitat sostenible que proporcione condiciones saludables y dignas para sus habitantes, facilitando su desarrollo integral. Esto incluye el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, educación y otras instalaciones sociales esenciales (ONU-Hábitat, 2020). En el contexto de Antioquia, este concepto adquiere relevancia a la luz de los datos obtenidos por la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, entre 2017 y 2023 como se observa en el siguiente gráfico, en donde los resultados revelan una prevalencia de viviendas inadecuadas, caracterizadas por materiales deficientes en sus estructuras, específicamente construidas con materiales de desechos, zinc, tela, cartón, latas, plásticos, o madera burda o bahareque sin revocar, guadua, caña esterilla. Asimismo, pisos en tierra o arena, evidencian claras deficiencias en términos de habitabilidad. ONU-Hábitat (2021), advierte sobre los múltiples impactos negativos que una vivienda inadecuada puede tener en la calidad de vida de sus habitantes, subrayando la importancia de contar con viviendas que brinden seguridad física, espacio adecuado y protección contra condiciones adversas.



**Gráfica 11. Antioquia. Evolución histórica del porcentaje de viviendas con materialidad en su estructura inaceptable (2017 - 2023)**



Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia.

El análisis de las cifras revela una evolución compleja en la calidad de las viviendas entre 2017 y 2023. Inicialmente se observa una tendencia positiva con una disminución en el porcentaje de viviendas con materialidad inadecuada, pasando de 6,87% en 2017 a 5,43% en 2019. Sin embargo, esta mejora no se mantuvo constante. A partir de 2019, se registró un ligero incremento hasta 2023, donde alcanzó los 5,66%, lo que indica que no hubo cambios significativos durante ese periodo. Al examinar los dominios urbano rural entre 2017 a 2023, las zonas rurales experimentaron una mejora sustancial con una disminución de 7,5 puntos porcentuales en contraste las zonas urbanas mostraron un deterioro, con aumento un 0,56 punto porcentual en el mismo periodo.

Para 2023, aproximadamente 148.257 viviendas presentan materialidad inaceptable, lo que representa un 5,66 del total de viviendas del departamento. Este problema persiste a lo largo de los años, creando una brecha significativa en la calidad de vida de la población. Abordar este problema es crucial para garantizar un desarrollo social y económico sostenible en el departamento, por ello es indispensable seguir contribuyendo entre todos los aliados del sector en la implementación de la política pública de vivienda y hábitat sostenible de Antioquia, mediante la construcción de viviendas sostenibles y la mejora de



las condiciones habitacionales, asegurando un entorno más equitativo y saludable para todos los habitantes del departamento.

### 3.5 ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA

El derecho a una vivienda accesible es esencial para garantizar una vida digna para todas las personas, especialmente a los grupos más vulnerables, como las personas con discapacidad, mujeres, minorías étnicas y migrantes (ONU-Hábitat). La accesibilidad en la vivienda no solo implica la adaptación del diseño y los materiales, sino también la integración social, permitiendo el acceso equitativo a servicios públicos, educación, transporte y oportunidades laborales. Sin embargo, la discriminación en el acceso a la vivienda ha exacerbado las condiciones de vida para muchos, representando un desafío urgente para las políticas públicas a nivel local y regional (Naciones Unidas Derechos Humanos).

En Antioquia, los datos de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia muestran una disminución en el número de viviendas en déficit habitacional en donde reside al menos una persona con algún tipo de limitación, pasando de Aproximadamente 109.329 viviendas en 2021 a 104.255 en 2023. Aunque esta reducción representa un avance positivo, aún persisten hogares en condiciones de vulnerabilidad y sigue siendo un desafío, especialmente en un contexto donde la desigualdad y la falta de accesibilidad continúan excluyendo a muchas personas del acceso a una vivienda adecuada. A nivel subregional Urabá registro el mayor porcentaje de viviendas en déficit habitacional que alberga personas con limitaciones, pasando de 9,6% en 2021 al 7,95% en 2023. Así mismo en 2023, otras subregiones Magdalena Medio y Nordeste presentaron cifras significativas, con 7,57% y 7,12% respectivamente

Este análisis subraya la necesidad de continuar desarrollando enfoques diferenciados en la política pública de vivienda y hábitat sostenible de Antioquia, que consideren las realidades específicas del departamento y prioricen la inclusión y accesibilidad, reconociendo que una vivienda adecuada es un derecho esencial para la integración social y la igualdad, esto implica que las soluciones habitacionales deben adaptarse también a las necesidades de las personas con limitaciones, para que puedan vivir con dignidad, seguridad y acceso pleno a los servicios y oportunidades.





### 3.6 ASEQUIBILIDAD

El criterio de asequibilidad de la vivienda para ONU-Hábitat se refiere a que los costos relacionados con la adquisición, alquiler o mantenimiento de una vivienda deben ser razonables y proporcionales a los ingresos de los hogares, sin comprometer el acceso a otras necesidades esenciales, como alimentación, educación, salud y transporte. En el marco de las políticas públicas, en especial la de vivienda en Antioquia, es fundamental para el desarrollo social y económico, ya que afecta directamente el bienestar de los hogares, la cohesión social y el entorno económico.

Cuando los costos de la vivienda superan la capacidad de pago de los hogares, se afecta el cumplimiento del derecho fundamental a la vivienda, por esto, este criterio garantiza de alguna manera que la vivienda no sea una de las causas o riesgos asociados en caer bajo la línea de pobreza o en pobreza multidimensional. Por el contrario, que la vivienda se convierta en un insumo para el desarrollo socioeconómico de los hogares. En ese sentido, se promueve que las familias puedan acceder a una vivienda adecuada sin poner en riesgo su acceso a otros bienes y servicios esenciales, como alimentación, educación y salud.

Asimismo, la asequibilidad de la vivienda tiene un papel clave en la distribución espacial de la población, y una vivienda inasequible tiende a concentrar la pobreza en ciertas áreas, creando segregación urbana. Esto se traduce en que se propicie un aislamiento de las comunidades más vulnerables puesto que obliga a muchas familias de bajos ingresos a residir en periferias con menos acceso a servicios y oportunidades de empleo. También, puede generar segregación y fragmentación social a nivel urbano, lo que termina impactando la cohesión y el capital social.

En Antioquia, la asequibilidad es un factor clave para reducir el déficit habitacional. Si las viviendas no son accesibles para una gran parte de la población, el déficit cuantitativo y cualitativo puede afectarse, perpetuando problemas como la informalidad, la tenencia insegura y el acceso limitado a servicios básicos. De manera complementaria, en el contexto departamental, este criterio tiene relevancia crítica debido a varios factores: el primero, el aumento del valor de la tierra y la urbanización ha llevado a un encarecimiento de la vivienda, dificultando el acceso a soluciones habitacionales para la población con ingresos bajos y medios en entornos urbanos como el del Área Metropolitana; segundo, la permanente desigualdad de ingresos en el departamento impacta en la capacidad de las familias de bajos ingresos para acceder a viviendas dignas; el tercero, la falta de



continuidad en políticas de subsidios que terminan afectando la carga financiera de las familias más vulnerables<sup>1</sup>.

### 3.7 ADECUACIÓN CULTURAL:

El componente de adecuación cultural, como elemento que influye en la vivienda adecuada, tiene como factor principal las identidades culturales de la población en los procesos de gestión y construcción de la vivienda, y, las relaciones que tienen las comunidades con sus territorios se convierten en la base sociocultural para impulsar una vivienda digna, cuyo principal reto se encuentra en la posibilidad de construir hábitats desde la diversidad étnica, campesina y cosmopolita que se presenta a lo largo de la geografía colombiana.

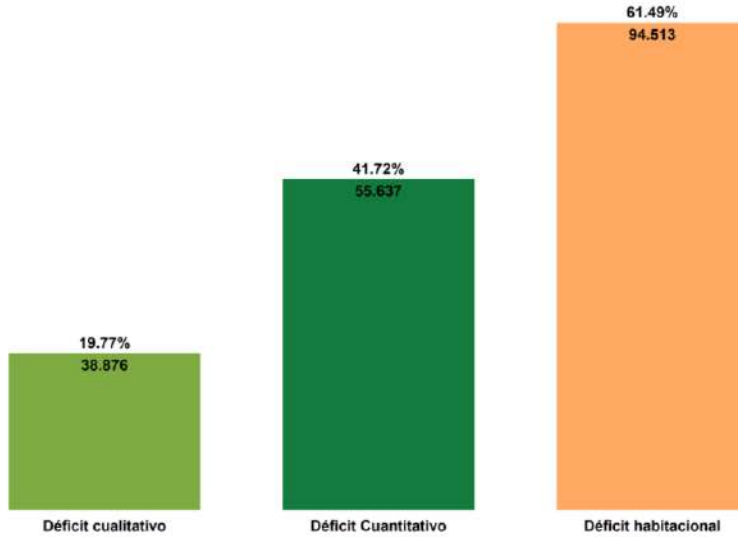
En el caso de la relación entre vivienda y diversidad cultural en el departamento de Antioquia se ha identificado que, para el 2023, el déficit habitacional para la población Afro alcanza el 61,49% para un total de 94.513 soluciones de vivienda, donde el déficit cuantitativo es de 41,72%, esto es que, se deben construir alrededor de 55.637 viviendas nuevas; y, el déficit cualitativo alcanza el 19,77% lo que quiere decir que, aproximadamente 38.876 viviendas deben ser mejoradas.

Las subregiones con mayor déficit habitacional en viviendas afrodescendiente son, Urabá con 83,59% del déficit para un total 62.464 viviendas, seguida por la subregión del Nordeste con un déficit habitacional de 81,39% es decir, con 1.940 viviendas en déficit; y la subregión del Suroeste con un déficit habitacional del 76,2% lo que significa que hay 2.248 viviendas en déficit habitacional. Cabe destacar que el Área Metropolitana del Valle de Aburrá es la subregión que presenta menor déficit habitacional en cuanto a las viviendas, pues, tiene el 25,55% de viviendas en esta situación mostrando la necesidad de construir o mejorar alrededor de 15.399 viviendas para población afrodescendiente. Y, la otra subregión con menor proporción en déficit habitacional de viviendas con población afrodescendiente es la del Oriente con un 31,36%, esto es 1.292 viviendas por intervenir.

<sup>1</sup> Al momento de producir este documento, se estaba realizando una actualización del cálculo de este criterio, por lo que no se cuentan con cifras disponibles para mostrar en este tema en particular.

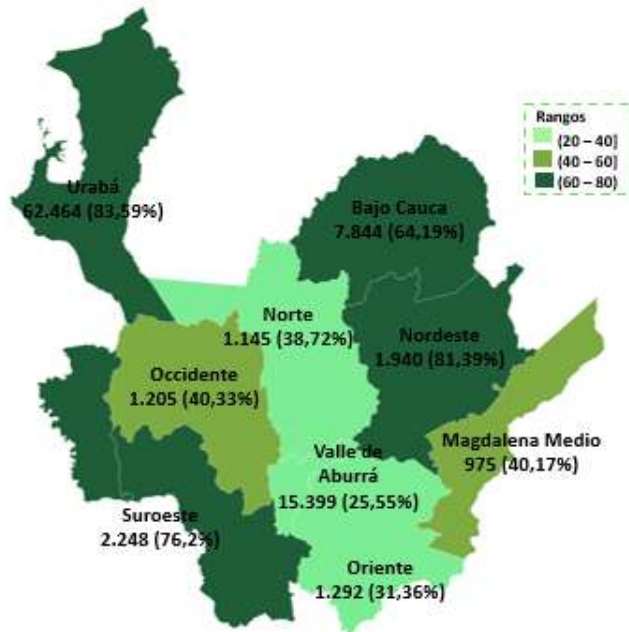


**Gráfica 12. Antioquia 2023: Viviendas con población afrodescendientes en déficit habitacional**



Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia – MODULO AFRO.

**Gráfica 13. Subregiones 2023: Mapa de viviendas con población afrodescendientes en déficit habitacional**



Fuente: Cálculos propios del Observatorio del Centro de Pensamiento de vivienda y hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia – MODULO AFRO.



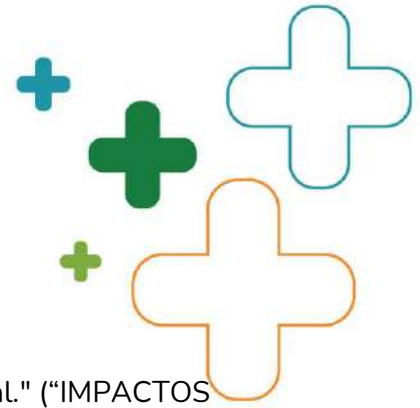
Es importante anotar que, en el caso de la vivienda indígena, la Encuesta de Calidad de Vida del departamento de Antioquia 2023, aún no ha incorporado elementos de medición propias para esta población, dejando abierta la necesidad de adelantar investigaciones relacionadas con la forma en que las comunidades indígenas en Colombia perciben y producen su hábitat.

### COMENTARIOS FINALES:

En Antioquia, entre 2017 y 2023, hubo avances en la reducción del déficit general en los primeros años del período. Sin embargo, la pandemia de Covid-19, la migración interna, así como otros factores, generó retrocesos. Entre 2021 y 2023, se observó una leve recuperación, en especial en las zonas urbanas, donde se logró reducir el déficit cuantitativo. A pesar de estos progresos, las brechas regionales siguen siendo significativas, con las subregiones en sus zonas rurales mostrando una mayor vulnerabilidad y dificultades en el acceso a una vivienda digna

El déficit cualitativo, que se centra en el mejoramiento de viviendas ya existentes, sigue representando un desafío mayor para Antioquia. Las deficiencias en servicios públicos esenciales como Acueducto y alcantarillado son preocupantes, afectando principalmente a las zonas rurales. Además, las condiciones físicas de las viviendas, en particular cocinas y pisos, requieren intervenciones urgentes. Aunque en las zonas urbanas se han registrado leves mejoras, se evidencia la necesidad de soluciones sostenibles y focalizadas, tanto en las áreas urbanas como rurales, para garantizar condiciones de habitabilidad dignas.

La implementación de la política pública de vivienda y hábitat sostenible, consagrada en la Ordenanza 022 de 2023, es esencial para abordar estos desafíos. Es imperativo un enfoque integral que considere tanto la construcción de nuevas viviendas como el mejoramiento de las existentes, priorizando áreas clave como la provisión de servicios públicos y la mejora de cocinas y pisos. Esta política debe respaldarse por la articulación interinstitucional y la participación de actores públicos y privados, lo que permitirá reducir eficazmente el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de las familias, incidiendo en la equidad social, la salud pública y el desarrollo territorial del departamento.



## REFERENCIAS

Antioquia, G. d. (2023). *Encuesta de Calidad de Vida ECV 2023*.

"Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional." ("IMPACTOS DE LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE Y TRADICIONAL A NIVEL AMBIENTAL") (2005). *Evolución del déficit habitacional en Colombia, 1993-2005*. Bogotá D.C.

DANE. (2020). *Déficit habitacional: Nota metodológica*. Bogotá D.C.

DANE. (2021). *Informes de Estadística sociodemográfica aplicada. Patrones y tendencias de la transición urbana en Colombia*. Bogotá D.C.

HÁBITAT, O. (s.f.). *El derecho a una vivienda adecuada*.

HABITAT, O. (s.f.). *Elementos de una vivienda adecuada*. Obtenido de <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada?s=09>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2022). *Informe de gestión*. Bogotá D.C.

La República. (2020). *La calidad de la cartera hipotecaria regresó a niveles registrados hace nueve años*. Obtenido de La República: <https://www.larepublica.co/finanzas/en-mayo-la-calidad-de-la-cartera-hipotecaria-regreso-a-niveles-de-hace-nueve-anos-3056146>

Romero, A., & Vera, J. S. (2023). *Comportamiento de los créditos de vivienda en Colombia durante el período de la pandemia Covid-19*. Universidad Antonio Nariño.

ONU. (2024). *Día Mundial del Retrete 19 de noviembre*. Obtenido de Naciones Unidas: <https://www.un.org/es/observances/toilet-day>

UNDRR. (2015). *Marco de Sendai para la reducción del riesgo de desastres*

## Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat – VIVALAB Dirección Vivienda y Hábitat – VIVA

Fecha de elaboración: /09/2024

Elaboraron: Katerine Naranjo. Estadística, Sergio Tobón. Economista y Marcela Vergara. Coordinadora del Centro de Pensamiento VIVALAB.

Marcela Vergara. Coordinadora Centro de Pensamiento VIVALAB y Gestión Social.